

DEPARTEMENT DE LA SARTHE COMMUNE D'ETIVAL-LES-LE MANS



Plan Local d'Urbanisme

Document n°4 : Règlement

Modification n°1 Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du 27 septembre 2013

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en cinq titres :

TITRE I	:	Dispositions générales
TITRE II	:	Dispositions applicables aux zones urbaines
TITRE III	:	Dispositions applicables aux zones à urbaniser
TITRE IV	:	Dispositions applicables aux zones agricoles
TITRE V	:	Dispositions applicables aux zones naturelles

Pour utiliser ce règlement, vous effectuez les opérations suivantes :

- lecture des dispositions générales,
- lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle se situe votre terrain : vous y trouvez le corps de règlement qui s'applique à votre terrain.

➡ **N'oubliez pas que d'autres documents de ce dossier peuvent avoir une incidence sur la constructibilité de votre terrain :**

- les **servitudes d'utilité publique** dont la liste et le plan sont annexés au PLU
- les **orientations d'aménagement** du PLU qui précisent à l'aide de schémas les principes d'aménagements à respecter dans les zones à urbaniser et certains secteurs clé du bourg.

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune d'Etival-lès Le Mans.

Les constructions dites existantes dans le présent règlement s'entendent existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Le Plan Local d'Urbanisme s'applique sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sous-sol, du sol et du sur-sol. (Ces servitudes d'utilité publique sont indiquées sur un document graphique et font l'objet de fiches de renseignements, jointes en annexe du présent dossier).

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123.1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le document graphique de zonage indique :

- la division en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles, équipées ou non, du territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme ;

Le document graphique de zonage fait apparaître en outre :

- 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.123-1, R.123-11, R.123-12 du Code de l'Urbanisme ;
- les sites archéologiques, soumis aux dispositions du code du patrimoine,
- les éléments de paysage et de patrimoine à protéger ou à créer suivant les dispositions de l'art. L.123-1-7° du code de l'urbanisme (détructions soumise à déclaration préalable ou permis de démolir),
- des espaces boisés classés où les défrichements sont interdits et où les coupes sont réglementées.
- la délimitation des secteurs potentiellement inondables par l'Orne Champenoise,
- les secteurs soumis à des zones de nuisances sonores figurées au plan, où les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolation acoustique contre les bruits de l'espace extérieur, prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit,
- les itinéraires de randonnée à protéger,
- la localisation des sièges d'exploitation agricole,
- les portions de voies sur lesquelles les nouveaux accès sont interdits,
- Des mares et zones potentiellement humides répertoriées de façon non exhaustive sur les plans de zonage
- Des zones humides à protéger en secteur agricole au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme, où les nouvelles constructions, les affouillements et exhaussements de sol sont interdits.

1) La zone urbaine comprend les zones suivantes :

- UA : zone urbaine d'habitat ancien
- UB : zone urbaine d'habitat récent
Elle comprend une sous zone UB_{UP} correspondant aux opérations Union et Progrès pour lesquelles des orientations particulières sont définies du point de vue rénovation thermique des bâtiments,
- UZ : zone urbaine d'activités
*Elle comprend un sous secteur UZa activités artisanales
Elle comprend un sous secteur UZi activités industrielles et logistiques*
- UL : zone urbaine de loisirs et d'équipements

2) La zone à urbaniser comprend les zones suivantes :

- AU1 : zone à urbaniser pour l'habitat, ouverture immédiate
- AU2 : zone à urbaniser pour l'habitat, ouverture par modification du PLU
- AUZ1 : zone à urbaniser pour des activités, ouverture immédiate
- AUL : zone à urbaniser de loisirs et d'équipements

3) La zone agricole comprend les zones suivantes :

- A : zone agricole

4) La zone naturelle comprend les zones suivantes :

- N : zone naturelle
Elle comprend :
un sous secteur NP naturel protégé
un sous secteur NH naturel d'habitat diffus
un sous secteur NL naturel de loisirs

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

ZONES URBAINES

UA – UB – UZ – UL

La zone U comprend les secteurs urbanisés, où les équipements publics ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Caractère de la zone

Les zones U sont des zones urbanisées, structurées et équipées en voies et réseaux.

Elles correspondent uniquement au secteur du bourg et de la zone d'activités intercommunale Actival.

Le règlement vise à assurer conjointement :

- L'accueil de nouvelles constructions,
- La prise en compte des nuisances,
- Une mixité des fonctions urbaines,
- L'intégration architecturale et paysagère des nouvelles constructions, extensions ou transformations,
- La limitation de l'impact environnemental des nouvelles opérations,
- La prise en compte des contraintes liées aux conditions de desserte par les équipements et infrastructures publiques.

Décomposition en sous zones

La zone U se décompose en 4 sous zones :

- **UA** : zone urbaine de centre bourg, marquée par la qualité et la sensibilité architecturale du bâti ancien.
Elle se caractérise par une organisation dense et structurée du bâti et des espaces publics.
- **UB** : zone urbaine périphérique, essentiellement composée de quartiers d'habitation pavillonnaire réalisés par opérations d'ensemble.
Elle se caractérise par un bâti moins dense, à l'architecture standardisée.
 - La zone UB comprend une sous zone **UBup** correspondant aux opérations Union et Progrès réalisées dans les années 60 qui présentent des performances thermiques médiocres. Les enjeux de réhabilitation thermique de ce parc sont importants. Le règlement y admet donc une souplesse supplémentaire pour les règles de stationnement.
- **UZ** : zone urbaine d'activités, occupée par des activités artisanales, logistiques ou industrielles.
Elle se caractérise par la présence quasi-exclusive de bâtiments d'activités et leurs espaces de stationnement, de circulation et de stockage.
 - La zone UZ comprend une sous zone **UZi** à dominante industrielle et logistique.
 - La zone UZ comprend une sous zone **UZa** à dominante artisanale.
- **UL** : zone urbaine de loisirs, comprenant des équipements publics de sports et de loisirs.
Ces équipements publics sont rassemblés autour du plateau sportif.

Dispositions particulières

La zone comprend des secteurs où existent des contraintes, marquées par une trame spécifique au plan de zonage, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- Un secteur potentiellement inondable par le ruisseau de l'Orne Champenoise, délimité à titre informatif. Le contour de cette zone n'est pas exhaustif.
- Des éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme, pour lesquels toute destruction doit faire l'objet d'une demande préalable de permis de démolir,
- Des éléments de paysage à protéger au titre de l'art. L. 123-1-7° du code de l'urbanisme pour lesquels toute destruction totale ou partielle doit faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Des secteurs de vestiges archéologiques soumis aux dispositions du code du patrimoine,
- Des emplacements réservés pour des voies ou ouvrages publics,
- Des parcours de randonnée à préserver.
- Des portions de voies sur lesquelles la création de nouveaux accès est interdite (RD 309).
- Des mares et zones potentiellement humides répertoriées de façon non exhaustive sur les plans de zonage
En application du SDAGE Loire Bretagne, approuvé le 18 novembre 2009, toute opération d'aménagement soumise à autorisation ou à déclaration en application des articles L 214-1 à L 214-6 du Code de l'environnement, et conduisant à la disparition de ces zones humides, doit prévoir le cas échéant des mesures compensatoires telles que prévues aux dispositions du code de l'environnement.

La zone est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLU et sur le site www.argiles.fr.

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

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les occupations ou utilisations du sol qui ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus et avec l'organisation urbaine caractérisant le secteur ;
- les dépôts non couverts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets solides, ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés, excepté dans les zones UZi ;
- les terrains de camping et de caravanning et le stationnement des caravanes soumis à autorisation ;
- les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les bâtiments agricoles.

Zones UA et UB :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci ;

Zone UL :

- toute nouvelle construction ou installation, à l'exception des équipements publics ou d'intérêts collectifs et des installations qui y sont liées (stationnement,...) ;

Zone UZi :

- toute nouvelle construction ou installation, à l'exception des constructions à usage d'activités et des installations qui y sont liées (stationnement,...) ;

Zone UZa :

- toute nouvelle construction ou installation, à l'exception des constructions à usage d'activités artisanales ou de services et des installations qui y sont liées (stationnement,...) ;

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

A l'exception des occupations et utilisations du sol interdites à l'article 1 :

- En zones UA et UB, toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises à condition :
 - de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
 - d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus et avec l'organisation urbaine caractérisant le bourg.
- Dans la zone UA, toute destruction de tout ou partie de bâtiment existant dans la zone devra faire l'objet de l'obtention préalable d'un permis de démolir, excepté pour les constructions de type annexe de moins de 12 m² d'emprise au sol.

Il est rappelé que:

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable
- tous travaux réalisés dans des secteurs de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une saisine préalable du Préfet de Région, Service Régional de l'archéologie
- La destruction totale ou partielle d'un élément de paysage identifié sur les plans de zonage est soumise à déclaration préalable.
- Il est précisé que les constructions et installations dites "existantes" dans le présent règlement s'entendent "existantes" à la date de publication du Plan Local d'Urbanisme.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U3 - ACCES ET VOIRIE

U 3 - 1 : Accès

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.
Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.
- Le nombre d'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.
- Le chemin rural n°9 doit être conservé en liaison piétonne structurante.
Aucun accès privé n'est autorisé sur le chemin rural n°9.
- Tout nouvel accès individuel sur les portions de voies indiquées au plan de zonage est interdit, sauf s'il est lié à une exploitation agricole existante ou à une activité liée à la route.

U 3 - 2 : Voirie

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- Pour les voies en impasse, il pourra être exigé un aménagement de retournement des véhicules (incendie, collecte des ordures ménagères,...), suivant les caractéristiques de l'opération, la longueur de la voie et le nombre de logements desservis.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

U 4 - 1 : Alimentation en eau potable

- Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.

U 4 - 2 : Assainissement

a) Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.
- Dans la zone UZi, en l'absence de possibilité de raccordement à un réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place après avis favorable des services compétents pour toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent privilégier l'infiltration ou le stockage des eaux pluviales sur la parcelle.
- Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration, réutilisation pour des besoins domestiques,...).
- Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée proposant des aménagements communs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.
- Les constructions neuves à usage d'habitation en accession libre **pourront** être équipées d'une cuve de récupération des eaux de pluie. Elle devra être enterrée (sauf en cas de contraintes justifiées liées à la nature du sol : pic rocheux,...) et présenter un volume de 5 m³ minimum.

U 4 - 3 : Electricité - Gaz - Téléphone - Télécommunications

Dans toute nouvelle opération d'aménagement :

- les réseaux seront entièrement souterrains,
- les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

U 4 - 4 : Antennes paraboliques, râteliers ou treillis destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles

- Ces installations doivent être autant que possible dissimulées pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

ARTICLE U 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- Non réglementé.

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

- Le mode d'implantation des constructions devra respecter les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement » du PLU le cas échéant.

Dans la zone UA :

- Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement de la voie qui dessert la parcelle.
- Toutefois, une implantation en retrait peut être autorisée :
 - lorsqu'elle permet une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments contigus existants,
 - lorsqu'une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1,20 m. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que : portail, mur de clôture, bâtiment annexe, etc. pouvant éventuellement être employés conjointement,
 - lorsque le terrain est bordé par des voies publiques sur plusieurs côtés

Dans les zones UB et UBup :

- Dans les rues présentant un alignement des constructions continu ou dominant, l'implantation des constructions et les extensions doivent respecter le recul préexistant.
- En l'absence d'alignement dominant, toute construction nouvelle doit être implantée soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à cet alignement.

Dans les zones UZa, UZi et UL:

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'axe de la voie d'au moins :
 - 15 m pour les routes départementales
 - 10 m pour les autres voies

Dans l'ensemble des zones U :

- Une implantation différente peut être autorisée :
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...), à condition d'être implanté soit en limite de l'emprise des voies, soit en retrait de 1 m minimum.
 - pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation,
 - lorsque la configuration du terrain (accès étroit, talus, faible visibilité,...) le justifie,

- pour les opérations groupées (groupe d'habitations, lotissements,...) lorsque le parti architectural le justifie.
- lorsque l'implantation est justifiée par une recherche de captation d'apports solaires (positionnement des ouvertures principales au sud, gestion des ombres portées de bâtiments voisins,...).
- Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques.

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

Dans la zone UA :

- Les constructions principales **doivent** s'implanter sur au moins une limite séparative aboutissant à la principale voie desservant la parcelle.

Dans les zones UB et UBUP :

- Les constructions principales **peuvent** s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.
- Dans le cas de groupes d'habitations faisant l'objet d'une seule demande de permis de construire, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

Dans les zones UZi, UZa et UL:

- Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 5 mètres.

Dans l'ensemble des zones U:

- Une implantation différente peut être autorisée :
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...), à condition d'être implantés soit sur une des limites séparatives, soit en retrait de 1 m minimum.
 - pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.
 - Pour les annexes de moins de 12 m² d'emprise au sol qui pourront s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.
 - Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

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

- Non réglementé.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

- Pour toute nouvelle construction, le pétitionnaire doit conserver une superficie minimale minérale ou végétale non imperméabilisée (y compris les surfaces en toitures végétalisées) correspondant à 25% de la superficie de l'unité foncière.
- Les logements locatifs sociaux ou en accession sociale doivent conserver une superficie minimale minérale ou végétale non imperméabilisée (y compris les surfaces en toitures végétalisées) correspondant à 10% de la superficie de l'unité foncière.
- Dans le cas d'un sinistre, la reconstruction est autorisée avec une emprise égale à l'emprise initiale lorsque celle-ci dépasse l'emprise autorisée.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans les zones UA, UB et UB_{UP} :

- La hauteur des façades des constructions d'habitations ne doit pas dépasser 7 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux.
- La hauteur totale des constructions d'habitations ne doit pas dépasser 10 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux.
- La hauteur des façades des annexes dissociées est limitée à 3,5 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux.
- Ces hauteurs maximales pourront être dépassées pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit.

Dans les zones UZi, UZa et UL :

- La hauteur des façades des constructions ne doit pas dépasser :
 - ➡ 9 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux dans la zone UZi
 - ➡ 7 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux dans la zone UZa
- Les toits plats sont autorisés.
- Une hauteur supérieure peut être admise lorsque que des impératifs techniques l'exigent (passerelles, ponts roulants,...), à condition d'être clairement justifiés, ou lorsque le projet prévoit l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable sur le bâtiment.

Dans toutes les zones :

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...),
 - aux édifices du culte,
 - en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
 - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les demandes d'autorisation d'occupation du sol pourront être refusées ou assorties de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme de ses ouvertures ou la coloration de ses façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.
- Les éléments d'architecture régionale typés (chalet savoyard, maison scandinave,...) sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique et si possible enterrées.
- Les citernes de récupération des eaux pluviales, dans le cadre d'une construction neuve, doivent être enterrées.
- L'utilisation d'autres matériaux que ceux indiqués au présent article (zinc, verre, matériaux translucides,...), en façade ou en toiture, est autorisée, en respectant l'échelle du bâti existant (vérandas, serres, panneaux solaires, toitures végétales,...).

- *Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, couleurs,....*
- *Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.*
- *La commune s'appuiera sur l'avis d'un homme de l'art pour juger de la qualité de la démarche et du projet.*

Habitations et annexes accolées**Façades :**

- Les teintes d'enduit reprendront les teintes de la pierre et des sables locaux.
- Les bois en bardage seront, soit laissés naturels, soit peints.
- Les bardages PVC sont interdits.

Dans la zone UA uniquement :

- Les coffres de volets roulants ne doivent pas être apparents.

Toitures :

- Les toits horizontaux végétalisés ou non sont autorisés.
- Les toits inclinés du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 30° comptés à partir de l'horizontale. En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant présentant une pente inférieure, on pourra reprendre la pente initiale de la construction.
- Les toits inclinés des habitations et de leurs annexes accolées doivent être couverts en ardoises naturelles ou artificielles de taille maximum 230 mm x 360 mm ou en tuiles plates de teinte terre cuite foncée de petit moule de type 19/m² minimum à moins qu'il ne s'agisse de projets faisant l'objet d'une recherche architecturale et économe en énergie.

En cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments couverts en d'autres matériaux, la couverture pourra être exécutée en reprenant des matériaux similaires à ceux d'origine, à l'exception de tôle ondulée.

- L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sur toitures est autorisée.

En zone UA uniquement sont interdits :

- l'ardoise en pose dite « losangée », excepté pour des motifs décoratifs ponctuels et à condition d'utiliser le même matériau que pour l'ensemble de la toiture
- les fibrociments sous toutes leurs formes
- les tôles ondulées et autres matériaux non traditionnels tels que les bandeaux d'asphalte et les matériaux en plastique.

Autres constructions (Bâtiments d'activité, annexes dissociées,...)

Les toits horizontaux végétalisés ou non sont autorisés.

- **Annexes dissociées de l'habitation supérieures ou égales à 16 m² :**
Elles sont soumises aux mêmes conditions d'intégration que les bâtiments principaux.
- **Annexes dissociées de l'habitation inférieures à 16 m² :**

Toitures :

On devra employer :

- soit un matériau d'aspect similaire à celui utilisé sur le bâtiment principal,
- soit des bardeaux d'asphalte teinte ardoise ou rouge sombre,
- soit du bac acier de teinte ardoise,
- soit des tuiles de bois.

L'emploi de matériaux ondulés, de tôles galvanisées non teintées ou de plaques fibro non teintées est interdit.

Façades :

On devra employer soit le même matériau que celui utilisé sur le bâtiment principal, soit un bardage bois de teinte mate ou peint.

- **Autres constructions (bâtiment d'activité,...)**

Façades :

Les couleurs vives ou criardes et le blanc pur sont interdits.

Toitures :

Elles doivent être de teinte foncée (schiste ou brun).

L'emploi de matériaux ondulés, de tôles galvanisées non teintées ou de plaques fibro non teintées est interdit.

Dans les zones UZi et UZa, une teinte vive peut être utilisée pour des éléments d'architecture ponctuels (auvents, enseignes, petits volumes en excroissance,...) mettant en valeur l'identité de l'entreprise.

Clôtures sur rue

Sont interdits en clôtures sur rue :

- L'usage de claustras, canisses, palissades, ou plaques et poteaux en ciment.
- Les haies constituées d'une seule essence de résineux.
- Dans la zone UA, les clôtures ne devront pas employer de matériaux qui veulent copier un aspect (fausse pierre, faux bois).
- Dans les zones UZi et UZa, les clôtures en limite du domaine public doivent être constituées :
 - soit d'une haie d'essences locales variées,
 - soit d'un grillage doublé d'une haie.

Les grillages ne devront pas être de teinte vive ou criarde et présenteront une hauteur maximum de 2 m, sauf en cas de contrainte technique justifiée par la nature de l'activité.

Clôtures en limites séparatives

Sont interdits en clôtures sur les limites séparatives :

- L'usage de plaques et poteaux en ciment.

ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT

- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.
- Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.
- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut également être tenu quitte de ses obligations en versant une participation, fixée par délibération du Conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement (article L.421-3 du code de l'urbanisme).
- Nombre de places de stationnement à prévoir (ces dispositions sont cumulatives) :
 - Des dispositions autres que celles indiquées ci-après peuvent être admises dans le cadre d'un projet d'ensemble intégrant une mutualisation du stationnement établie par une convention adaptée
 - Il doit être réalisé une place de stationnement par logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existante avant le début des travaux.

Dans la zone UA :

- logement :
 - 1 place de stationnement par logement
 - 1 place visiteur par tranche de 5 logements
- autres constructions :
Le nombre de places exigé sera apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

Dans la zone UB :

- logement :
 - 1 place de stationnement par logement social (location, accession).
 - 2 places de stationnement par logement d'accession ou location libre, dont une peut être dissociée de l'unité foncière principale
 - 1 place visiteur par tranche de 3 logements
- autres constructions :
Le nombre de places exigé sera apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

Dans la zone UBUP :

- logement : 1 place de stationnement par logement.
- autres constructions :
Le nombre de places exigé sera apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

Dans les zones UZa, UZi et UL :

- Le nombre de places exigé sera apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Lors de plantations nouvelles, on adoptera des essences locales : charme, noisetier... à l'exclusion des haies de conifères.
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.
- Pour les constructions d'immeubles à usage de logements collectifs, les constructions à usage de commerce, et toutes autres activités, la surface de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnement et leurs aires de dégagement, sera aménagée en espaces verts.
- Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale, d'essences variées.
- Un espace commun de dépôt et collecte des ordures ménagères et tri sélectif devra être prévu pour toute opération de groupe de logements, en cohérence avec le mode de collecte des déchets en vigueur.

Eléments de paysage de type végétal à protéger au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme :

- Les éléments de paysage existants et à protéger au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme et indiqués sur les plans de zonage devront être préservés.
- Toutefois, les travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés (arasement pour une haie, défrichement pour un bois, comblement pour une mare) dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction...)
- Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telle que l'obligation de replantation sur un linéaire ou une surface équivalents.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Titre III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONES AU

AU1 – AU2 – AUZi1 - AUL



La zone AU comprend les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, dans les conditions prévues à l'article R.123-6 du code de l'urbanisme.

Les occupations et utilisations du sol doivent être, d'une part, compatibles avec les orientations d'aménagement du PLU, d'autre part être conformes aux dispositions écrites et graphiques du règlement du PLU.

Caractère de la zone

Les zones AU sont des zones d'urbanisation future où les équipements publics sont en cours de réalisation, à réaliser ou à programmer.

Les zones AU destinées à l'habitat se situent en continuité du tissu urbain existant autour de la zone agglomérée actuelle pour répondre tout à la fois :

- au renforcement du centre bourg, à la qualité et la cohérence de son organisation,
- à la préservation d'espaces agricoles cohérents,
- à la préservation des sites et espaces naturels remarquables.

L'aménagement de la zone devra être établi en cohérence avec les tracés viaires existants et permettre des liaisons avec les extensions futures voisines.

Les zones AUZ destinées aux activités économiques se situent en prolongement de la zone d'activités intercommunale.

Les zones AUL se situent autour du plan d'eau de loisirs du bourg.

Décomposition en sous zones

La zone AU se décompose en 4 sous zones :

- **AU1** : destinée principalement à l'habitat, dont l'urbanisation est envisagée à court ou moyen terme.
Cette zone peut être ouverte à l'urbanisation, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
La zone AU1 concerne le secteur de Pont Chabeau.
- **AU2** : destinée principalement à l'habitat, dont l'urbanisation est envisagée à court ou moyen terme.
Cette zone n'est constructible qu'après modification ou révision du PLU.
- **AU2i1** : destinée aux activités économiques.
Cette zone peut être ouverte à l'urbanisation, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- **AUL** : destinée aux activités de loisirs et aux équipements publics.
Cette zone peut être ouverte à l'urbanisation, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Dispositions particulières

La zone comprend des secteurs où existent des contraintes, marquées par une trame spécifique au plan de zonage, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- Des éléments de paysage à protéger au titre de l'art. L. 123-1-7° du code de l'urbanisme pour lesquels toute destruction totale ou partielle doit faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Des emplacements réservés pour des voies ou ouvrages publics,
- Des zones soumises à des nuisances sonores, et où des règles d'isolation phonique spécifiques doivent être respectées.
- Des parcours de randonnée à préserver.
- Des mares et zones potentiellement humides répertoriées de façon non exhaustive sur les plans de zonage
En application du SDAGE Loire Bretagne, approuvé le 18 novembre 2009, toute opération d'aménagement soumise à autorisation ou à déclaration en application des articles L 214-1 à L 214-6 du Code de l'environnement, et conduisant à la disparition de ces zones humides, doit prévoir le cas échéant des mesures compensatoires telles que prévues aux dispositions du code de l'environnement.

La zone est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLU et sur le site www.argiles.fr.

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

ARTICLE AU - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 ;

ARTICLE AU - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

A l'exception des occupations et utilisations du sol interdites à l'article 1, sont admis dans la zone, sous réserve des conditions suivantes :

Zone AU1 :

- Les constructions et installations à destination d'habitat, ainsi que les activités commerciales et de services, les équipements et notamment ceux à vocations sportives, culturelles et de loisirs, complément normal de cet habitat ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité ni à la salubrité publique ;

Zone AU2 :

- L'adaptation, la réfection sans changement de destination ni extension des constructions existantes.

Zone AUZi1 :

- Les constructions à usage d'activités et les installations qui y sont liées.
- Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable.

Zone AUL :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif destinées au tourisme ou aux loisirs.
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Il est rappelé que:

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable
- A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan, les constructions à destination d'habitation sont soumises aux normes d'isolation acoustique contre les bruits de l'espace extérieur, prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.
- La destruction totale ou partielle d'un élément de paysage identifié sur les plans de zonage est soumise à déclaration préalable.
- Il est précisé que les constructions et installations dites "existantes" dans le présent règlement s'entendent "existantes" à la date de publication du Plan Local d'Urbanisme.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU3 - ACCES ET VOIRIE

AU 3 - 1 : Accès

- Les accès doivent permettre l'utilisation des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.
- Pour les accès automobiles, les caractéristiques et la configuration des accès doivent répondre à l'importance et à la destination du projet, et permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies au regard de la nature et de l'intensité du trafic.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être localisés de façon à respecter les aménagements réalisés ou prévus sur les espaces publics.
- Le nombre et la configuration des accès doivent être liés et nécessaires à l'occupation du sol.
- Toute création d'accès automobile sur les voies piétonnes doit être justifiée par l'impossibilité d'accès sur une autre voie.
- Les espaces ou accès pour livraison doivent être localisés et conçus en prenant en compte l'organisation fonctionnelle de la voie. Ils doivent demeurer discrets et être le moins perturbants possibles pour la circulation publique.
- Le chemin rural n°9 doit être conservé en liaison piétonne structurante. Aucun accès privé n'est autorisé sur le chemin rural n°9.
- Tout nouvel accès individuel sur les portions de voies indiquées au plan de zonage est interdit, sauf s'il est lié à une exploitation agricole existante ou à une activité liée à la route.
- Dans la zone AUZi1, l'aménagement de la zone devra faire l'objet d'un conventionnement avec le service gestionnaire de la RD 23 pour prendre en compte les impacts de l'aménagement de la zone sur la gestion du trafic routier et réaliser les aménagements éventuellement rendus nécessaires.

AU 3 - 2 : Voirie

- Les caractéristiques des voies existantes ou à créer doivent :
 - Etre adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements qu'elles doivent desservir ;
 - Permettre l'utilisation des moyens de secours et de lutte contre l'incendie et le bon fonctionnement du service de collecte des déchets ;
 - Permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.
- En outre, les voies nouvelles doivent être conçues pour faciliter les circulations douces (piétons, vélos,...) dans des conditions optimales et s'intégrer à l'organisation du tissu urbain et au maillage général des voies.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**AU 4 - 1 : Alimentation en eau potable**

- Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.

AU 4 - 2 : Assainissement**b) Eaux usées**

- Dans les zones AU1, AU2 et AUL, le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.
- Dans la zone AUZi1, en l'absence de possibilité de raccordement à un réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place après avis favorable des services compétents pour toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent privilégier l'infiltration ou le stockage des eaux pluviales sur la parcelle.
- Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration, réutilisation pour des besoins domestiques,...).
- Dans le cas d'un lotissement, d'une opération d'aménagement ou d'un permis dit « valant division », les dispositifs nécessaires à la régulation de l'écoulement des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet. Dans ce cas on recherchera au maximum les possibilités d'infiltration.

AU 4 - 3 : Electricité - Gaz - Téléphone - Télécommunications

Dans toute nouvelle opération d'aménagement :

- les réseaux seront entièrement souterrains,
- les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés à un élément de clôture (mur, haie,...) ou à un volume bâti et ne devront pas être implantés de façon isolé sur la parcelle.

AU 4 - 4 : Antennes paraboliques, mâtures ou treillis destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles

- Ces installations doivent être autant que possible dissimulées pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

ARTICLE AU 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- Dans la zone AUZi1, la surface des parcelles devra être suffisante pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur.
- Non réglementé pour les zones AU1, AU2 et AUL.

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**1- Dispositions générales :**Dans les zones AU1 et AU2 :

- Toute construction nouvelle doit être implantée soit à l'alignement, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport à cet alignement. Le terme alignement désigne ici la limite entre le domaine public et le domaine privé, ou la limite d'emprise d'une voie ou place privée.
- Dans le cas d'une construction située à l'angle de deux voies publiques, la règle ne s'applique que par rapport à la principale voie qui dessert la parcelle.

Dans les zones AUZi1 et AUL:

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'axe de la voie d'au moins :
 - 15 m pour les routes départementales
 - 10 m pour les autres voies

2- Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :
 - Lorsqu'il s'agit de travaux d'adaptation, de réfection, ou d'extension de constructions existantes, non conformes aux dispositions générales. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en conservant la même implantation que la construction existante.
 - pour les opérations groupées (groupe d'habitations, lotissements,...) lorsque le parti architectural le justifie.
 - lorsque l'implantation est justifiée par une recherche de captation d'apports solaires (positionnement des ouvertures principales au sud, gestion des ombres portées de bâtiments voisins,...).
 - Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur sur un bâtiment existant, qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques.
 - Pour les constructions annexes.
 - Pour l'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abribus,...), sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

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

1- Dispositions générales :

Dans les zones AU1 et AU2 :

- Les constructions principales **doivent** s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en recul des limites séparatives. En cas de recul, celui-ci doit être de 1 m minimum.

Dans les zones AUZi1 et AUL :

- Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 5 mètres.

2- Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :
 - Lorsqu'il s'agit de travaux d'adaptation, de réfection, ou d'extension de constructions existantes, non conformes aux dispositions générales. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en conservant la même implantation que la construction existante.
 - pour les opérations groupées (groupe d'habitations, lotissements,...) lorsque le parti architectural le justifie.
 - lorsque l'implantation est justifiée par une recherche de captation d'apports solaires (positionnement des ouvertures principales au sud, gestion des ombres portées de bâtiments voisins,...).
 - Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur sur un bâtiment existant, qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques.
 - Pour les constructions annexes.
 - Pour l'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abribus,...), sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

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

- Non réglementé.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

- Pour toute nouvelle construction, le pétitionnaire doit conserver une superficie minimale minérale ou végétale non imperméabilisée (y compris les surfaces en toitures végétalisées) correspondant à 25% de la superficie de l'unité foncière.
- Les logements locatifs sociaux ou en accession sociale doivent conserver une superficie minimale minérale ou végétale non imperméabilisée (y compris les surfaces en toitures végétalisées) correspondant à 10% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**1- Dispositions générales :****Dans les zones AU1 et AU2 :**

- La hauteur des façades des constructions d'habitations ne doit pas dépasser 7 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux.
- La hauteur totale des constructions d'habitations ne doit pas dépasser 10 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux.
- La hauteur des façades des annexes dissociées est limitée à 3,5 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux.
- Ces hauteurs maximales pourront être dépassées pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit.

Dans les zones AUZi1 et AUL :

- La hauteur des façades des constructions ne doit pas dépasser :
 - ➡ 9 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux dans la zone AUZi1
 - ➡ 7 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux dans la zone AUL
- Les toits plats sont autorisés.
- Une hauteur supérieure peut être admise lorsque que des impératifs techniques l'exigent (passerelles, ponts roulants,...), à condition d'être clairement justifiés, ou lorsque le projet prévoit l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable sur le bâtiment.
- Ces hauteurs maximales pourront être dépassées pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit.

2- Dispositions particulières :

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
 - ➡ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la nature et les caractéristiques techniques imposent une hauteur plus importante, telles que les pylônes ou châteaux d'eau.
 - ➡ en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans excéder la hauteur initiale de la construction.
 - ➡ en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les demandes d'autorisation d'occupation du sol pourront être refusées ou assorties de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme de ses ouvertures ou la coloration de ses façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.
- Les éléments d'architecture régionale typés (chalet savoyard, maison scandinave,...) sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique et si possible enterrées.
- Les citernes de récupération des eaux pluviales, dans le cadre d'une construction neuve, doivent être enterrées.
- L'utilisation d'autres matériaux que ceux indiqués au présent article (zinc, verre, matériaux translucides,...), en façade ou en toiture, est autorisée, en respectant l'échelle du bâti existant (vérandas, serres, panneaux solaires, toitures végétales,...).

- *Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, couleurs, volumes....*
- *Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.*
- *La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard d'une architecture bioclimatique : la position des ouvertures par rapport au sud, la performance de l'isolation thermique, la compacité des volumes construits, l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie, de dispositifs de production d'énergie renouvelable.*
- *La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs. La commune pourra s'appuyer sur l'avis d'un homme de l'art pour juger de la qualité de la démarche et du projet.*

Habitations et annexes accolées**Façades :**

- Les teintes d'enduit reprendront les teintes de la pierre et des sables locaux.
- Les bois en bardage seront, soit laissés naturels, soit peints.

Toitures :

- Les toits horizontaux végétalisés ou non sont autorisés.
- Les toitures mixtes, à pente et terrasse sont autorisées.
- Les toits inclinés du corps principal des constructions à destination d'habitation devront présenter une pente minimum de 30° comptés à partir de l'horizontale. En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant présentant une pente inférieure, on pourra reprendre la pente initiale de la construction.
- Les toits inclinés des habitations et de leurs annexes accolées doivent être couverts en ardoises naturelles ou artificielles de taille maximum 230 mm x 360 mm ou en tuiles plates de teinte terre cuite foncée de petit moule de type 19/m² minimum à moins qu'il ne s'agisse de projets faisant l'objet d'une recherche architecturale et économe en énergie.

En cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments couverts en d'autres matériaux, la couverture pourra être exécutée en reprenant des matériaux similaires à ceux d'origine, à l'exception de tôle ondulée.

- L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sur toitures est autorisée.

Autres constructions (Bâtiments d'activité, annexes dissociées,...)

- Les toits horizontaux végétalisés ou non sont autorisés.

- **Annexes dissociées de l'habitation supérieures ou égales à 16 m² :**

Elles sont soumises aux mêmes conditions d'intégration que les bâtiments principaux.

- **Annexes dissociées de l'habitation inférieures à 16 m² :**

Toitures :

On devra employer :

- ➡ soit un matériau d'aspect similaire à celui utilisé sur le bâtiment principal,
- ➡ soit des bardeaux d'asphalte teinte ardoise ou rouge sombre,
- ➡ soit du bac acier de teinte ardoise,
- ➡ soit des tuiles de bois.

Façades :

On devra employer soit le même matériau que celui utilisé sur le bâtiment principal, soit un bardage bois de teinte mate ou peint.

- **Autres constructions (bâtiment d'activité,...)**

Façades :

Les couleurs vives ou criardes et le blanc pur sont interdits.

Toitures :

Elles doivent être de teinte foncée (schiste ou brun).

L'emploi de matériaux ondulés, de tôles galvanisées non teintées ou de plaques fibro non teintées est interdit.

Dans les zones AUZi1 et AUL, une teinte vive peut être utilisée pour des éléments d'architecture ponctuels (auvents, enseignes, petits volumes en excroissance,...) mettant en valeur l'identité de l'entreprise ou de l'équipement.

Clôtures sur rue

Sont interdits en clôtures sur rue :

- L'usage de claustras, canisses, palissades, ou plaques et poteaux en ciment.
- Les haies constituées d'une seule essence de résineux.
- Dans les zones AUZi1 et AUL, les clôtures en limite du domaine public doivent être constituées :
 - soit d'une haie d'essences locales variées,
 - soit d'un grillage doublé d'une haie.

Les grillages ne devront pas être de teinte vive ou criarde et présenteront une hauteur maximum de 2 m, sauf en cas de contrainte technique justifiée par la nature de l'activité.

Clôtures en limites séparatives

Sont interdits en clôtures sur les limites séparatives :

- L'usage de plaques et poteaux en ciment.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations de toute nature doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

1- Dispositions générales :

- Nombre de places de stationnement à prévoir (ces dispositions sont cumulatives) :

Dans les zones AU1 et AU2 :

➔ logement :

- 2 places de stationnement minimum par logement, à l'exception des logements sociaux.
- Dans le cadre d'opérations d'ensemble, il devra être réalisé au minimum 1 place supplémentaire par tranche de 3 logements, sur des espaces collectifs

➔ autres constructions :

Le nombre de places exigé sera apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

Dans les zones AUZi1 et AUL:

- ➔ Le nombre de places nécessaire à leur fonctionnement et à leur fréquentation est déterminé en fonction de la nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement, ainsi que des places offertes dans les parcs publics de stationnement à proximité.

2- Dispositions particulières :

- Il doit être réalisé une place de stationnement par logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existante avant le début des travaux.
- Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Lors de plantations nouvelles, on privilégiera des essences locales : charme, noisetier... On évitera les haies de conifères.
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.
- Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site. A partir de 2 000 m² de surface, elles seront de plus coupées par des haies.
- Dans les groupes d'habitations, lorsque l'unité foncière est supérieure à 5 000 m², un espace libre collectif, pouvant comprendre des espaces non clos de régulation des eaux pluviales, devra être aménagé de façon à valoriser l'opération. Il ne devra pas être constitué d'espaces résiduels dispersés.
Sa superficie et sa localisation devront être compatibles avec les orientations d'aménagement du PLU.
- Pour les constructions d'immeubles à usage de logements collectifs, les constructions à usage de commerce, et toutes autres activités, la surface de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnement et leurs aires de dégagement, sera aménagée en espaces verts.
- Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale, d'essences variées.
- Un espace commun de dépôt et collecte des déchets devra être prévu pour toute opération d'ensemble de logements, en cohérence avec le mode de collecte des déchets en vigueur.

Eléments de paysage de type végétal à protéger au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme :

- Les éléments de paysage existants et à protéger au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme et indiqués sur les plans de zonage devront être préservés.
- Toutefois, les travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés (arasement pour une haie, défrichement pour un bois, comblement pour une mare) :
 - ➡ dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction...)
 - ➡ dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.
- Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telle que l'obligation de replantation sur un linéaire ou une surface équivalents.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Titre IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONES A

A

La zone A comprend les secteurs agricoles à protéger en raison de leur valeur agronomique, biologique et économique.

Caractère de la zone

Les zones A sont des zones non équipées à préserver en tant qu'espaces et outils de production de matières premières principalement alimentaires.

Elles comprennent la majeure partie du territoire communal.

Le règlement vise à assurer une protection de ces zones contre le mitage, et à offrir une visibilité aux exploitants en garantissant la primauté de l'activité agricole par rapport aux autres possibilités d'utilisation des sols.

Dispositions particulières

La zone comprend des secteurs où existent des contraintes, marquées par une trame spécifique au plan de zonage, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- Un secteur potentiellement inondable par le ruisseau de l'Orne Champenoise, délimité à titre informatif. Le contour de cette zone n'est pas exhaustif.
- Des éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme, pour lesquels toute destruction doit faire l'objet d'une demande préalable de permis de démolir,
- Des éléments de paysage à protéger au titre de l'art. L. 123-1-7° du code de l'urbanisme pour lesquels toute destruction totale ou partielle doit faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Des secteurs de vestiges archéologiques soumis aux dispositions du code du patrimoine,
- Des emplacements réservés pour des voies ou ouvrages publics,
- Des zones soumises à des nuisances sonores, et où des règles d'isolation phonique spécifiques doivent être respectées,
- Des parcours de randonnée à préserver,
- Des portions de voies sur lesquelles la création de nouveaux accès (hors agricoles) est interdite (A11, RD 326, RD 309).
- Des mares et zones potentiellement humides répertoriées de façon non exhaustive sur les plans de zonage
En application du SDAGE Loire Bretagne, approuvé le 18 novembre 2009, toute opération d'aménagement soumise à autorisation ou à déclaration en application des articles L 214-1 à L 214-6 du Code de l'environnement, et conduisant à la disparition de ces zones humides, doit prévoir le cas échéant des mesures compensatoires telles que prévues aux dispositions du code de l'environnement.

- Des zones humides à protéger en secteur agricole au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme, où les nouvelles constructions, les affouillements et exhaussements de sol sont interdits.

La zone est concernée par la présence principalement de deux types de risques :

- un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLU et sur le site www.argiles.fr.
- un risque d'inondation par l'Orne Champenoise, dont le contour non exhaustif est reporté sur les plans de zonage à titre informatif.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception :
 - de celles visées à l'article 2
 - des carrières
 - des constructions et installations nécessaires :
 - à l'exploitation agricole (dans les conditions précisées à l'article 2).
 - aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toute construction, affouillement de sol et exhaussement de sol dans les secteurs humides délimités au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme.

ARTICLE A 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sous réserve de ne pas nuire aux caractères des lieux environnants, au paysage naturel et d'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain, sont admis :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, autres que l'habitation.
- Le changement de destination de bâtiments maçonnés existants et leur extension mesurée, pour un usage d'activité accessoire à une activité agricole principale : chambre d'hôte, local de vente, ferme pédagogique,... et sous réserve que la construction présente de réelles qualités architecturales et patrimoniales,
- les constructions et installations nouvelles à usage d'annexes (local technique, sanitaires, garages à vélos,...) qui sont nécessaires aux activités accessoires à une activité agricole principale, sous réserve d'être implantées à proximité immédiate des bâtiments existants.

Constructions
agricoles et
diversification

Habitations
agricoles et
annexes

- Les constructions nouvelles, extensions et changements d'affectation pour un usage de logement de fonction nécessaire à l'activité agricole à condition :
 - Qu'ils soient réalisés à une distance maximale de 100m comptés à partir de l'extrémité des bâtiments formant le siège d'exploitation (ou siège annexe justifiant une présence permanente),
 - Que, dans le cas d'une extension, la SHON après extension ne dépasse pas :
 - 200 m² si S est inférieure à 134 m²
 - 1,5 S si S est supérieure à 133 m².
 S étant la SHON existante à la date d'approbation du PLU.
 - Que l'extension n'induisse pas la création d'un logement supplémentaire,
 - Que l'extension n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes.
- la construction d'annexes liées aux habitations existantes (garage, piscine,...), à condition que les annexes soient implantées à moins de 30 m de l'habitation à laquelle elle se rapporte et dans une limite de 30 m² d'emprise au sol maximum (excepté pour les piscines).
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Le stationnement de caravanes dans le cadre de camping à la ferme réglementairement autorisé.
- les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable, à l'exception des centrales photovoltaïques au sol sur des terres de production agricole.

Il est rappelé que:

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, en-dehors de celles habituellement nécessaires aux exploitations agricoles et à l'exploitation forestière.
- tous travaux réalisés dans des secteurs de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une saisine préalable du Préfet de Région, Service Régional de l'archéologie
- A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolation acoustique contre les bruits de l'espace extérieur, prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.
- La destruction totale ou partielle d'un élément de paysage identifié sur les plans de zonage est soumise à déclaration préalable.
- La destruction totale ou partielle d'un élément de patrimoine identifié sur les plans de zonage est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir
- Il est précisé que les constructions et installations dites "existantes" dans le présent règlement s'entendent "existantes" à la date de publication du Plan Local d'Urbanisme.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

A 3 - 1 : Accès

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.
Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.
- Le nombre d'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.
- Le chemin rural n°9 doit être conservé en liaison piétonne structurante.
Aucun accès privé n'est autorisé sur le chemin rural n°9.
- Tout nouvel accès individuel sur les portions de voies indiquées au plan de zonage est interdit, sauf s'il est lié à une exploitation agricole existante ou à une activité liée à la route.

A 3 - 2 : Voirie

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- Pour les voies en impasse, il pourra être exigé un aménagement de retournement des véhicules (incendie, collecte des ordures ménagères,...), suivant les caractéristiques de l'opération, la longueur de la voie et le nombre de logements desservis.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

A 4 - 1 : Alimentation en eau potable

- Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.

A 4 - 2 : Assainissement**a) Eaux usées**

- En l'absence de possibilité de raccordement à un réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place après avis favorable des services compétents pour toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent privilégier l'infiltration ou le stockage des eaux pluviales sur la parcelle.
- Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration, réutilisation pour des besoins domestiques,...).
- Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée proposant des aménagements communs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.
- Les constructions neuves à usage d'habitation en accession libre pourront être équipées d'une cuve de récupération des eaux de pluie. Elle devra être enterrée (sauf en cas de contraintes justifiées liées à la nature du sol : pic rocheux,...) et présenter un volume de 5 m³ minimum.

A 4 - 3 : Antennes paraboliques, râteliers ou treillis destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles

- Ces installations doivent être autant que possible dissimulées pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- La surface des parcelles devra être suffisante pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur.

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

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'axe de la voie d'au moins :
 - 100 m pour l'autoroute A11 et la RD326 classée à grande circulation, excepté pour :
 - Les bâtiments d'exploitation agricole ;
 - les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - les réseaux d'intérêt public ;
 - l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.
 - 15 m pour les routes départementales non classées à grande circulation
 - 10 m pour les autres voies
- Une implantation différente peut être autorisée :
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...), à condition d'être implanté soit en limite de l'emprise des voies, soit en retrait de 1 m minimum.
 - pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation,
 - lorsque la configuration du terrain (accès étroit, talus, faible visibilité,...) le justifie,
 - lorsque l'implantation est justifiée par une recherche de captation d'apports solaires (positionnement des ouvertures principales au sud, gestion des ombres portées de bâtiments voisins,...).
 - Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques.

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

- Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 3 mètres.
- Une implantation différente peut être autorisée :
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...), à condition d'être implantés soit sur une des limites séparatives, soit en retrait de 1 m minimum.
 - pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.
 - Pour les annexes de moins de 12 m² d'emprise au sol qui pourront s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.
 - Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

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

- Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

- Pour toute nouvelle construction, le pétitionnaire doit conserver une superficie minimale minérale ou végétale non imperméabilisée (y compris les surfaces en toitures végétalisées) correspondant à 25% de la superficie de l'unité foncière.
- Dans le cas d'un sinistre, la reconstruction est autorisée avec une emprise égale à l'emprise initiale lorsque celle-ci dépasse l'emprise autorisée.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des façades des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes ne doit pas dépasser 4,5 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux.
- La hauteur des autres constructions ne doit pas dépasser :
 - 7 mètres de hauteur de façade par rapport au terrain naturel avant travaux
 - 12 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel avant travaux
- Une hauteur supérieure peut être admise lorsque que des impératifs techniques l'exigent (passerelles, ponts roulants,...), à condition d'être clairement justifiés, ou lorsque le projet prévoit l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable sur le bâtiment.
- Ces hauteurs maximales pourront être dépassées pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...),
 - en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
 - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les demandes d'autorisation d'occupation du sol pourront être refusées ou assorties de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme de ses ouvertures ou la coloration de ses façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.
- Les éléments d'architecture régionale typés (chalet savoyard, maison scandinave,...) sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique et si possible enterrées.
- Les citernes de récupération des eaux pluviales, dans le cadre d'une construction neuve, doivent être enterrées.
- L'utilisation d'autres matériaux que ceux indiqués au présent article (zinc, verre, matériaux translucides,...), en façade ou en toiture, est autorisée, en respectant l'échelle du bâti existant (vérandas, serres, panneaux solaires, toitures végétales,...).

- *Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, couleurs,....*
- *Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.*
- *La commune s'appuiera sur l'avis d'un homme de l'art pour juger de la qualité de la démarche et du projet.*

Habitations et annexes accolées**Façades :**

- Les teintes d'enduit reprendront les teintes de la pierre et des sables locaux.
- Les bois en bardage seront, soit laissés naturels, soit peints.
- Les bardages PVC sont interdits.

Toitures :

- Les toits horizontaux végétalisés ou non sont autorisés.
- Les toits inclinés du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 30° comptés à partir de l'horizontale. En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant présentant une pente inférieure, on pourra reprendre la pente initiale de la construction.
- Les toits inclinés des habitations et de leurs annexes accolées doivent être couverts en ardoises naturelles ou artificielles de taille maximum 230 mm x 360 mm ou en tuiles plates de teinte terre cuite foncée de petit moule de type 19/m² minimum à moins qu'il ne s'agisse de projets faisant l'objet d'une recherche architecturale et économe en énergie.

En cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments couverts en d'autres matériaux, la couverture pourra être exécutée en reprenant des matériaux similaires à ceux d'origine, à l'exception de tôle ondulée.

- L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sur toitures est autorisée.

Autres constructions (Bâtiments d'activité, annexes dissociées,...)**Façades :**

Les couleurs vives ou criardes et le blanc pur sont interdits.

Toitures :

Les toits horizontaux végétalisés ou non sont autorisés.

Elles doivent être de teinte foncée (schiste ou brun).

L'emploi de matériaux ondulés, de tôles galvanisées non teintées ou de plaques fibro non teintées est interdit.

Clôtures en limites du domaine public

Sont interdits en clôtures en limite du domaine public :

- L'usage de claustras, canisses, palissades, ou plaques et poteaux en ciment.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.
- Le nombre de places exigé sera apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Lors de plantations nouvelles, on adoptera des essences locales : charme, noisetier... à l'exclusion des haies de conifères.
- Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale, d'essences variées.

Éléments de paysage de type végétal à protéger au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme :

- Lorsqu'ils sont inexistant, des accompagnements végétaux doivent être réalisés tels qu'indiqués sur les plans de zonage et sur les schémas d'orientations d'aménagement au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme.
- Les éléments de paysage existants et à protéger au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme et indiqués sur les plans de zonage devront être préservés.
- Toutefois, les travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés (arasement pour une haie, défrichement pour un bois, comblement pour une mare) :
 - ➞ dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction...)
 - ➞ dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.
- Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telle que l'obligation de replantation sur un linéaire ou une surface équivalents.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Titre V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

NP – NH – NL



La zone N comprend les secteurs naturels ou forestiers à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Caractère de la zone

Les zones N sont des zones non équipées, ou partiellement équipées suivant les secteurs, à protéger en raison de leur sensibilité écologique ou paysagère.

Elles comprennent notamment les grands espaces naturels inondables de la vallée de l'Orne Champenoise et de ses affluents, les principaux espaces boisés et les zones d'habitat diffus en campagne.

Le règlement vise à assurer la protection et la continuité des milieux naturels sur les secteurs les plus sensibles (NP) / trames verte et bleue.

Décomposition en sous zones

La zone N se décompose en 2 sous zones :

- **NP** : zone naturelle protégée, totalement inconstructible.
- **NH** : zone naturelle d'habitat diffus, où les constructions existantes peuvent évoluer à travers des réhabilitations et extensions mesurées, mais où la construction de nouvelles habitations est interdite.
- **NL** : zone naturelle de loisirs et de tourisme, où les équipements publics, et les installations légères liées au tourisme ou aux loisirs sont admis sous conditions.

Dispositions particulières

La zone comprend des secteurs où existent des contraintes, marquées par une trame spécifique au plan de zonage, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- Un secteur potentiellement inondable par le ruisseau de l'Orne Champenoise, délimité à titre informatif. Le contour de cette zone n'est pas exhaustif.
- Des éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme, pour lesquels toute destruction doit faire l'objet d'une demande préalable de permis de démolir,
- Des éléments de paysage à protéger au titre de l'art. L. 123-1-7° du code de l'urbanisme pour lesquels toute destruction totale ou partielle doit faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Des espaces boisés classés où les défrichements sont interdits et où les coupes sont réglementées.
- Des secteurs de vestiges archéologiques soumis aux dispositions du code du patrimoine,
- Des emplacements réservés pour des voies ou ouvrages publics,
- Des zones soumises à des nuisances sonores, et où des règles d'isolation phonique spécifiques doivent être respectées,
- Des parcours de randonnée à préserver,
- Des portions de voies sur lesquelles la création de nouveaux accès (hors agricoles) est interdite (A11, RD 326, RD 309).
- Des mares et zones potentiellement humides répertoriées de façon non exhaustive sur les plans de zonage
En application du SDAGE Loire Bretagne, approuvé le 18 novembre 2009, toute opération d'aménagement soumise à autorisation ou à déclaration en application des articles L 214-1 à L 214-6 du Code de l'environnement, et conduisant à la disparition de ces zones humides, doit prévoir le cas échéant des mesures compensatoires telles que prévues aux dispositions du code de l'environnement.

La zone est concernée par la présence principalement de deux types de risques :

- un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLU et sur le site www.argiles.fr.
- un risque d'inondation par l'Orne Champenoise, dont le contour non exhaustif est reporté sur les plans de zonage à titre informatif.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions, installations et utilisation du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les défrichements dans les espaces boisés classés.

ARTICLE N 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sous réserve d'une bonne intégration au site et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone, sont admis :

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière, à condition qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente.
- les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable, à l'exception des centrales photovoltaïques au sol sur des terres de production agricole.

Zone NH uniquement :

- Les extensions et la réhabilitation de constructions existantes à la date d'approbation du PLU pour un usage d'habitation, et la création d'annexes dissociées, à condition :
 - que la SHON après extension ne dépasse pas :
 - 200 m² si S est inférieure à 134 m²
 - 1,5 S si S est supérieure à 133 m².S étant la SHON existante à la date d'approbation du PLU.
 - Qu'elles n'induisent pas la création de logement supplémentaire
 - Que l'extension n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes
 - Que la superficie des annexes dissociées soit limitée à 50 m² par construction
- Les extensions, la réhabilitation et le changement de destination de constructions existantes à la date d'approbation du PLU pour un usage d'activités (artisans, gîtes, services,...) à condition :
 - que les extensions soient limitées à 30 % de l'emprise au sol de la construction existante,
 - que le projet n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes.

Zone NL uniquement :

- Les aménagements et installations publiques légères et démontables destinées aux loisirs ou au tourisme (parcours santé, abri d'observation du milieu naturel,...)

Il est rappelé que:

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, en-dehors de celles habituellement nécessaires aux exploitations agricoles et à l'exploitation forestière.
- tous travaux réalisés dans des secteurs de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une saisine préalable du Préfet de Région, Service Régional de l'archéologie
- A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolation acoustique contre les bruits de l'espace extérieur, prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.
- La destruction totale ou partielle d'un élément de paysage identifié sur les plans de zonage est soumise à déclaration préalable.
- La destruction totale ou partielle d'un élément de patrimoine identifié sur les plans de zonage est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir
- Il est précisé que les constructions et installations dites "existantes" dans le présent règlement s'entendent "existantes" à la date de publication du Plan Local d'Urbanisme.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

N 3 - 1 : Accès

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.
Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.
- Le nombre d'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.
- Le chemin rural n°9 doit être conservé en liaison piétonne structurante.
Aucun accès privé n'est autorisé sur le chemin rural n°9.
- Tout nouvel accès individuel sur les portions de voies indiquées au plan de zonage est interdit, sauf s'il est lié à une exploitation agricole existante ou à une activité liée à la route.

N 3 - 2 : Voirie

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- Pour les voies en impasse, il pourra être exigé un aménagement de retournement des véhicules (incendie, collecte des ordures ménagères,...), suivant les caractéristiques de l'opération, la longueur de la voie et le nombre de logements desservis.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

N 4 - 1 : Alimentation en eau potable

- Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.

N 4 - 2 : Assainissement**b) Eaux usées**

- En l'absence de possibilité de raccordement à un réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place après avis favorable des services compétents pour toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent privilégier l'infiltration ou le stockage des eaux pluviales sur la parcelle.
- Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration, réutilisation pour des besoins domestiques,...).
- Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée proposant des aménagements communs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.
- Les constructions neuves à usage d'habitation en accession libre pourront être équipées d'une cuve de récupération des eaux de pluie. Elle devra être enterrée (sauf en cas de contraintes justifiées liées à la nature du sol : pic rocheux,...) et présenter un volume de 5 m³ minimum.

N 4 - 3 : Antennes paraboliques, râteliers ou treillis destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles

- Ces installations doivent être autant que possible dissimulées pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- La surface des parcelles devra être suffisante pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur.

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

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'axe de la voie d'au moins :
 - 100 m pour l'autoroute A11 et la RD326 classée à grande circulation, excepté pour :
 - Les bâtiments d'exploitation agricole ;
 - les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
 - les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - les réseaux d'intérêt public ;
 - l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.
 - 15 m pour les routes départementales non classées à grande circulation
 - 10 m pour les autres voies
- Une implantation différente peut être autorisée :
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...), à condition d'être implanté soit en limite de l'emprise des voies, soit en retrait de 1 m minimum.
 - pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation,
 - lorsque la configuration du terrain (accès étroit, talus, faible visibilité,...) le justifie,
 - lorsque l'implantation est justifiée par une recherche de captation d'apports solaires (positionnement des ouvertures principales au sud, gestion des ombres portées de bâtiments voisins,...).
 - Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques.

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

- Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 3 mètres.
- Une implantation différente peut être autorisée :
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...), à condition d'être implantés soit sur une des limites séparatives, soit en retrait de 1 m minimum.
 - pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.
 - Pour les annexes de moins de 12 m² d'emprise au sol qui pourront s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.
 - Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

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

- Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

- Pour toute nouvelle construction, le pétitionnaire doit conserver une superficie minimale minérale ou végétale non imperméabilisée (y compris les surfaces en toitures végétalisées) correspondant à 25% de la superficie de l'unité foncière.
- Dans le cas d'un sinistre, la reconstruction est autorisée avec une emprise égale à l'emprise initiale lorsque celle-ci dépasse l'emprise autorisée.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Dans le cadre d'une réhabilitation ou d'une extension, la hauteur des façades des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes ne doit pas dépasser 4,5 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux.
- La hauteur des autres constructions ne doit pas dépasser :
 - 7 mètres de hauteur de façade par rapport au terrain naturel avant travaux
 - 12 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel avant travaux
- Une hauteur supérieure peut être admise lorsque que des impératifs techniques l'exigent (passerelles, ponts roulants,...), à condition d'être clairement justifiés, ou lorsque le projet prévoit l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable sur le bâtiment.
- Ces hauteurs maximales pourront être dépassées pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...),
 - en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
 - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les demandes d'autorisation d'occupation du sol pourront être refusées ou assorties de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme de ses ouvertures ou la coloration de ses façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.
- Les éléments d'architecture régionale typés (chalet savoyard, maison scandinave,...) sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique et si possible enterrées.
- Les citernes de récupération des eaux pluviales, dans le cadre d'une construction neuve, doivent être enterrées.
- L'utilisation d'autres matériaux que ceux indiqués au présent article (zinc, verre, matériaux translucides,...), en façade ou en toiture, est autorisée, en respectant l'échelle du bâti existant (vérandas, serres, panneaux solaires, toitures végétales,...).

- *Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, couleurs,....*
- *Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.*
- *La commune s'appuiera sur l'avis d'un homme de l'art pour juger de la qualité de la démarche et du projet.*

Habitations (extensions ou réhabilitations) et annexes accolées**Façades :**

- Les teintes d'enduit reprendront les teintes de la pierre et des sables locaux.
- Les bois en bardage seront, soit laissés naturels, soit peints.
- Les bardages PVC sont interdits.

Toitures :

- Les toits horizontaux végétalisés ou non sont autorisés.
- Les toits inclinés du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 30° comptés à partir de l'horizontale. En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant présentant une pente inférieure, on pourra reprendre la pente initiale de la construction.
- Les toits inclinés des habitations et de leurs annexes accolées doivent être couverts en ardoises naturelles ou artificielles de taille maximum 230 mm x 360 mm ou en tuiles plates de teinte terre cuite foncée de petit moule de type 19/m² minimum à moins qu'il ne s'agisse de projets faisant l'objet d'une recherche architecturale et économe en énergie.

En cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments couverts en d'autres matériaux, la couverture pourra être exécutée en reprenant des matériaux similaires à ceux d'origine, à l'exception de tôle ondulée.

- L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sur toitures est autorisée.

Autres constructions (annexes dissociées,...)**Façades :**

Les couleurs vives ou criardes et le blanc pur sont interdits.

Toitures :

Les toits horizontaux végétalisés ou non sont autorisés.

Elles doivent être de teinte foncée (schiste ou brun).

L'emploi de matériaux ondulés, de tôles galvanisées non teintées ou de plaques fibro non teintées est interdit.

Clôtures en limites du domaine public

Sont interdits en clôtures en limite du domaine public :

- L'usage de claustras, canisses, palissades, ou plaques et poteaux en ciment.
- Les haies constituées d'une seule essence de résineux.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.
- Le nombre de places exigé sera apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Lors de plantations nouvelles, on adoptera des essences locales : charme, noisetier... à l'exclusion des haies de conifères.
- Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale, d'essences variées.

Éléments de paysage de type végétal à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme :

- Les éléments de paysage existants et à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et indiqués sur les plans de zonage devront être préservés.
- Toutefois, les travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés (arasement pour une haie, défrichement pour un bois, comblement pour une mare) :
 - ➡ dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction...)
 - ➡ dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.
- Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telle que l'obligation de replantation sur un linéaire ou une surface équivalents.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Annexe

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

ETABLISSEMENTS CLASSES

- Dispositions du code de l'environnement.
- NOMENCLATURE DES INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT : décret du 20 mai 1953 modifié.

STATIONNEMENT DES CARAVANES

- Décret n° 84-227 du 29 mars 1984
- Articles R.111-37 et suivants du Code de l'Urbanisme.

PERMIS D'AMENAGER

- Articles R441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

DECLARATIONS PREALABLES PORTANT SUR UN PROJET D'AMENAGEMENT

- Articles R441-9 et R.441-10 du Code de l'Urbanisme.

ESPACES BOISES

- Articles L.130-1 à L.130-3 du Code de l'Urbanisme reproduits pour partie ci-après :
L.130-1 - Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement.
Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I et II du titre I, livre III du code forestier.

"... L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée au titre d'une déclaration préalable prévue par l'article L.421-4 du code de l'urbanisme, dans les conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

"a) Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L.421-2-1 à L.421-2-8. Toutefois par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L.421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L.421-9 sont alors applicables."

Concernant les défrichements, consulter le code forestier et notamment son titre III.

PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

- Le code du patrimoine.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

- Article L.211-1 du code de l'urbanisme.

Le droit de préemption urbain est institué sur la totalité des zones urbaines et des zones à urbaniser délimitées au Plan Local d'Urbanisme.

DIVISIONS FONCIERES SOUMISES A DECLARATION PREALABLE

- Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 (article 13).
- Décret n° 86-516 du 14 mars 1986 (article 9).
- Article L. 111.5-2 du Code de l'Urbanisme.