

Commune de Sougé le Ganelon

Procédure	Document	Prescription	Approbation	Entrée en vigueur	Numérisation
élaboration	PLU	02/11/1999	30/09/2003	07/11/2003	Actualisée le 01/09/2009

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION –

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de **SOUGE LE GANELON**.

ENUMERATION DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A AUTORISATION

- Les clôtures (articles L 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes, abattages d'arbres et défrichements dans les espaces boisés classés (articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions (articles L 421.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les lotissements (articles L 315.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (loi du 19 juillet 1976), y compris les carrières (loi du 4 Janvier 1993).
- Le stationnement des caravanes isolées, les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs (articles R 443.1 et suivants du code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers, parcs d'attractions, aires de jeux et de sports, aires de stationnement, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol (articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions (articles L 430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL –

1) Sont et demeurent applicables au territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme, les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

A) DISPOSITIONS LEGISLATIVES

ARTICLE L 111.9 - "L'autorité compétente" peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L 111.8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

ARTICLE L 111.10 - Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans des conditions définies à l'article L 111.8 dès lors que la mise en étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par "l'autorité compétente" et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

"L'autorité compétente" peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le Conseil Municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département.

La délibération du Conseil Municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés".

"Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée".

ARTICLE L 421.4 - Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

B) DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

ARTICLE R 111.2 - Le Permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE R 111.3.2 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE R 111.4 - Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de ces accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

1) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,

2) à la réalisation des voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec 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 existant avant le début des travaux.

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

ARTICLE R 111.14.2 - Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76.629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature.

Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ARTICLE R 111.15 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions d'un Schéma Directeur intéressant les agglomérations nouvelles approuvé avant le 1er Octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R 122.22.

ARTICLE R 111.21 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - Restent applicables les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol dont une liste est jointe en annexe du document.

Le Plan d'Occupation des Sols 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 joint en annexe du présent dossier).

3 - Les lois suivantes sont applicables nonobstant les dispositions du PLU :

- Loi validée du 27 Septembre 1941 (titre III article 14) relative aux découvertes archéologiques fortuites
- Loi n° 80 .532 du 15 Juillet 1980 (article 2) relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance
- Loi sur l'eau N° 92-3 du 3 Janvier 1992
- Loi sur le bruit N° 92-1.444 du 31 Décembre 1992
- Loi sur la protection et mise en valeur des Paysages N° 93-24 du 8 Janvier 1993
- Loi sur le Renforcement de la protection de l'environnement N° 95.101 du 2 Février 1995.
- Loi sur l'air N° 96- 1.236 du 30 Décembre 1996

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES –

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N).

La zone urbaine comprend les zones :

- **UC** : centre du bourg avec un secteur " a " non encore desservi par le réseau d'assainissement
- **UP** : zone d'extension récente avec un secteur " a " non encore desservi par le réseau d'assainissement
- **UA** : zone destinée à accueillir des activités avec un secteur « i » correspondant à la zone inondable

Les zones à urbaniser comprennent les zones :

- **AUh**: zone d'urbanisation anticipée pour l'habitat
- **AUa**: zone d'urbanisation anticipée pour les activités avec un secteur AUa 1 qui pourra accueillir toutes les activités dans le respect de la réglementation en vigueur et un secteur AUa2 qui ne pourra accueillir que des activités non nuisantes et non polluantes .

Les zones A sont protégées pour l'activité agricole.

Les zones N sont des zones naturelles et forestières protégées pour les sites et paysages

Il y a **des secteurs « i »** correspondant à la zone inondable.

Il y a **des secteurs « v »** où une protection du patrimoine archéologique doit être établie.

Leur délimitation est reportée sur les documents graphiques dits "plans de zonage" figurant au dossier.

Les documents graphiques font, en outre, apparaître les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements publics auxquels s'appliquent les dispositions des articles L 123.9 et R 123.32 du Code de l'Urbanisme et des espaces boisés classés qui sont strictement protégés.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES –

Des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte d'une des règles 3 à 13 des titres II et III du présent règlement pourront être autorisées dans les conditions prévues à l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme.

Les dérogations sont strictement interdites (article L 123.1 du Code de l'Urbanisme).

Commune de

Sougé le Ganelon

Procédure	Document	Prescription	Approbation	Entrée en vigueur	Numérisation
élaboration	PLU	02/11/1999	30/09/2003	07/11/2003	Actualisée le 01/09/2009

ZONE UC

Elle comprend un secteur « a » qui n'est pas actuellement desservi par le réseau d'assainissement.

Elle comprend un secteur « v » où une protection du patrimoine archéologique doit être établie.

SECTION 1

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - SONT INTERDITS –

Les installations classées pour la protection de l'environnement (comprenant notamment les carrières) sauf celles visées à l'article 2.

Les parcs résidentiels de loisirs, les parcs d'attractions ouverts au public.

L'aménagement de terrains de camping et de caravanning et le stationnement des caravanes et des mobil homes.

Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir plus de 10 véhicules, ainsi que les garages collectifs de caravanes ou de camping cars susceptibles de contenir plus de 2 véhicules,.

Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées dans celle-ci.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de pneus usés, de véhicules désaffectés et leur extension.

ARTICLE UC 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS –

Quiconque désire démolir en tout ou en partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté, doit, au préalable, obtenir un permis de démolir.

Nonobstant les dispositions de l'article précédent peuvent être autorisées :

-Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances éventuelles.

- L'extension et la transformation des activités existantes classées pour la protection de l'environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire dans la mesure du possible les nuisances éventuelles.

Dans le secteur « V » : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Quiconque désire démolir en tout ou en partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté, doit, au préalable, obtenir un permis de démolir.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE –

1 – ACCES

Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie.

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile (toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée). Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

2 – VOIRIE

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

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

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX –

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.

2 – ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées domestiques

Dans le secteur UCa, les constructions ou installations nouvelles doivent être soit raccordées au réseau public d'eaux usées qui les dessert, soit, en cas d'absence de réseau, assainies par un dispositif d'assainissement autonome agréé. Dans ce cas, l'épuration et l'évacuation des eaux seront assurées selon la filière déterminée par l'étude préalable en fonction de la nature du terrain. Les installations d'assainissement autonome devront cependant être conçues pour pouvoir, le cas échéant, être branchées sur le réseau public d'eaux usées.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. L'évacuation directe des eaux usées dans les fossés est interdite.

Dans le reste de la zone UC, le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle. Les branchements particuliers devront être de type séparatif quelle que soit la nature du collecteur existant (unitaire ou séparatif).

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE – VIDEOCOMMUNICATION

Pour toutes les opérations d'aménagement nouvelles :

- les réseaux seront entièrement souterrains,
- les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis
- les antennes paraboliques, individuelles ou collectives, seront disposées de telle sorte qu'elles soient le moins visible possible depuis les espaces publics

ARTICLE UC 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES –

Dans le secteur UCa, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome avec un minimum de 1.000 m².

Dans le reste de la zone UC, sans objet.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT VOIES

Toute construction nouvelle peut être implantée à l'alignement ou à la limite d'emprise qui s'y substitue.

En cas de recul par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise qui s'y substitue, celui-ci doit être au moins égal à 5 m pour le garage et à 3 m pour le reste de la construction sauf si la disposition du bâti ancien ou d'autres motifs d'intérêt général conduisent à adopter un recul moindre.

Des implantations entre 0 et 5 m de l'alignement pourront être autorisées soit lorsqu'un plan d'ensemble fixe l'implantation des constructions (marge de recul, angle d'attache, façade ...) soit pour les parcelles situées à l'angle de 2 voies.

Lorsqu'il s'agira de bâtiments de très faible emprise (transformateur), ce retrait pourra être réduit à une distance égale à la hauteur du bâtiment à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans le paysage urbain.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées, sans toutefois aggraver la situation existante.

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

Pour les constructions dont la superficie est supérieure à 30 m² ou dont la hauteur à l'égout du toit excède 2,50 m.

* Sur une profondeur de 20 m, comptée à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue, toute construction peut être contiguë à une ou deux limites séparatives.

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, elle doit être implantée par rapport à celle-ci à une distance au moins égale à 3 m.

* Au-delà de la profondeur de 20 m, comptée comme indiquée ci-dessus, toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 3 m.

Pour les constructions dont la superficie est inférieure à 30 m² et dont la hauteur à l'égout du toit et la plus proche de la limite séparative n'excède pas 2,50 m, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

Dans le cas de groupes d'habitations faisant l'objet d'une seule demande de permis de construire ou d'une autorisation de lotir, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

Pour l'extension des constructions existantes (à la date du 27 novembre 1986), des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées, sans toutefois aggraver la situation existante.

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

Lorsque les 2 constructions sont à usage d'habitation et (ou) d'activités, les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance les unes des autres au moins égale à 3 mètres

Non réglementé lorsque l'une des constructions est une annexe (garage, abri...) pour l'implantation de celle ci par rapport à la construction à usage d'habitation et (ou) d'activités.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou la configuration du terrain pourront être autorisées sans toutefois aggraver la situation existante.

ARTICLE UC 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL –

Sans objet.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE –

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 7 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel. Un comble aménageable est autorisé.

En cas de contiguïté, le faîtage des constructions ne devra ni excéder de plus d' 1 m la hauteur moyenne des faîtages des constructions immédiatement voisines ni lui être inférieure de plus d' 1 m.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, châteaux d'eau, cheminées, etc..) ni aux édifices de culte ou aux monuments,
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS –

1) GENERALITES

Les constructions par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- leur adaptation au sol: les sous sols pourront être interdits en fonction de la topographie du terrain et de la hauteur de la nappe phréatique ; le sous sol éventuel ne devra pas dépasser de plus de 0,80 m du niveau de la voie ou du terrain s'il est plus haut que la voie et les apports de terre modifiant la topographie initiale du terrain ne sont autorisés que si la pente qui en résulte est inférieure ou égale à 10 % ou sauf s'ils permettent de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains voisins.
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit. L'emploi de tôles galvanisées ou de plaques fibro non teintées dans la masse est interdit.

2) CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION, EXTENSION, ET ANNEXES ACCOLEES

La couverture des constructions à usage d'habitation, de leurs extensions et de leurs annexes accolées devra être exécutée en ardoise (taille maximale : 45 cm sur 30 cm) ou en tuile de teinte nuancée (aspect minimum 18 au m² ; les couleurs noire et grise sont interdites) ou en un matériau similaire par son aspect et sa teinte. En cas d'extension de bâtiments couverts en d'autres matériaux, la couverture de l'extension devra être exécutée avec les mêmes matériaux que ceux de la partie existante sauf s'il s'agit de tôles ondulées qui sont interdites.

La pente de la majeure de la partie toiture pour les constructions à usage d'habitation sera proche du rapport 1 sur 1, sans être inférieur à 40 degrés. La pente pourra cependant être inférieure à 40 ° dans la partie basse du toit ou dans le cas de construction d'une véranda ou d'une annexe.

Pour les projets d'architecture contemporaine, les pentes de toiture pourront être inférieures à 40 °.

L'adjonction d'éléments en d'autres matériaux (verre, matériaux translucides, zinc....) et le traitement partiel en toiture terrasse peuvent être autorisés s'ils sont en harmonie avec l'environnement.

Le bardage bois pourra être autorisé en élément décoratif sur des petites surfaces si son coloris est en harmonie avec l'environnement.

3) ANNEXES A L'HABITATION DISSOCIEES

Les annexes à l'habitation qui sont dissociées devront s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux similaires. Elles pourront être en bois, en métal laqué, en verre ou en matériaux translucides à condition de s'harmoniser avec l'environnement.

4) AUTRES CONSTRUCTIONS

Les autres constructions devront être exécutées avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement.

5) DIVERS

Les clôtures réalisées en poteaux béton de plus de 1,50 m de hauteur et (ou) plaques béton de plus de ,50 m de hauteur sont interdites le long des espaces publics.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique (et de préférence enterrées).

ARTICLE UC 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT –

Sans objet.

ARTICLE UC 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS –

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Pour les constructions d'immeubles à usage de logement collectif, les constructions à usage de commerce, bureaux 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 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.

SECTION 3

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - FIXATION DU C.O.S. –

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

Commune de Sougé le Ganelon

Procédure	Document	Prescription	Approbation	Entrée en vigueur	Numérisation
élaboration	PLU	02/11/1999	30/09/2003	07/11/2003	Actualisée le 01/09/2009

ZONE UP

Elle comprend un secteur « a » qui n'est pas actuellement desservi par le réseau d'assainissement.

SECTION 1

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UP 1 - SONT INTERDITS –

Les installations classées pour la protection de l'environnement (comprenant notamment les carrières) sauf celles visées à l'article 2.

Les parcs résidentiels de loisirs, les parcs d'attractions ouverts au public.

L'aménagement de terrains de camping et de caravanning et le stationnement des caravanes et des mobil homes.

Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir plus de 10 véhicules, ainsi que les garages collectifs de caravanes ou de camping cars susceptibles de contenir plus de 2 véhicules,.

Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées dans celle-ci.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de pneus usés, de véhicules désaffectés et leur extension.

ARTICLE UP 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS –

Nonobstant les dispositions de l'article précédent peuvent être autorisées :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances éventuelles.

- L'extension et la transformation des activités existantes classées pour la protection de l'environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire dans la mesure du possible les nuisances éventuelles.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UP 3 - ACCES ET VOIRIE –

1 – ACCES

Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie.

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile (toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée). Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

2 – VOIRIE

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

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

ARTICLE UP 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX –

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.

2 – ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées domestiques

Dans le secteur UPa, les constructions ou installations nouvelles doivent être soit raccordées au réseau public d'eaux usées qui les dessert, soit, en cas d'absence de réseau, assainies par un dispositif d'assainissement autonome agréé. Dans ce cas, l'épuration et l'évacuation des eaux seront assurées selon la filière déterminée par l'étude préalable en fonction de la nature du terrain. Les installations d'assainissement autonome devront cependant être conçues pour pouvoir, le cas échéant, être branchées sur le réseau public d'eaux usées.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. L'évacuation directe des eaux usées dans les fossés est interdite.

Dans le reste de la zone UP, le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle. Les branchements particuliers devront être de type séparatif quelle que soit la nature du collecteur existant (unitaire ou séparatif).

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE – VIDEOCOMMUNICATION

Pour toutes les opérations d'aménagement nouvelles :

- les réseaux seront entièrement souterrains,
- les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis
- les antennes paraboliques, individuelles ou collectives, seront disposées de telle sorte qu'elles soient le moins visible possible depuis les espaces publics

ARTICLE UP 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES –

Dans le secteur UPa, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome avec un minimum de 1.000 m².

Dans le reste de la zone UP, sans objet.

ARTICLE UP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES –

Toute construction nouvelle peut être implantée à l'alignement ou à la limite d'emprise qui s'y substitue.

En cas de recul par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise qui s'y substitue, celui-ci doit être au moins égal à 5 m pour le garage et à 3 m pour le reste de la construction sauf si la disposition du bâti ancien ou d'autres motifs d'intérêt général conduisent à adopter un recul moindre.

Des implantations entre 0 et 5 m de l'alignement pourront être autorisées soit lorsqu'un plan d'ensemble fixe l'implantation des constructions (marge de recul, angle d'attache, façade ...) soit pour les parcelles situées à l'angle de 2 voies.

Lorsqu'il s'agira de bâtiments de très faible emprise (transformateur), ce retrait pourra être réduit à une distance égale à la hauteur du bâtiment à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans le paysage urbain.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées, sans toutefois aggraver la situation existante.

ARTICLE UP 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES –

Pour les constructions dont la superficie est supérieure à 30 m² ou dont la hauteur à l'égout du toit excède 2,50 m.

* Sur une profondeur de 20 m, comptée à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue, toute construction peut être contiguë à une ou deux limites séparatives.

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, elle doit être implantée par rapport à celle-ci à une distance au moins égale à 3 m.

* Au-delà de la profondeur de 20 m, comptée comme indiquée ci-dessus, toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 3 m.

Pour les constructions dont la superficie est inférieure à 30 m² et dont la hauteur à l'égout du toit et la plus proche de la limite séparative n'excède pas 2,50 m, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

Dans le cas de groupes d'habitations faisant l'objet d'une seule demande de permis de construire ou d'une autorisation de lotir, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées, sans toutefois aggraver la situation existante.

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

Lorsque les 2 constructions sont à usage d'habitation et (ou) d'activités, les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance les unes des autres au moins égale à 3 mètres

Non réglementé lorsque l'une des constructions est une annexe (garage, abri...) pour l'implantation de celle ci par rapport à la construction à usage d'habitation et (ou) d'activités.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou la configuration du terrain pourront être autorisées sans toutefois aggraver la situation existante.

ARTICLE UP 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL –

L'emprise au sol autorisée des constructions est obtenue par les formules ci-après (E est l'emprise maximale autorisée et T la surface de l'unité foncière) :

- si T est inférieure ou égale à 200 m², $E = T$
- si T est supérieure à 200 m² et inférieure ou égale à 600 m², $E = 100 \text{ m}^2 + T/2$
- si T est supérieure à 600 m², $E = 200 \text{ m}^2 + T/3$

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 UP 10 - HAUTEUR MAXIMALE –

La hauteur des constructions à usage d'habitation isolées ne devra pas excéder 1 niveau, soit 4 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel. Un comble aménageable est autorisé.

La hauteur des autres constructions ne devra pas excéder 6 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, châteaux d'eau, cheminées, etc..) ni aux édifices de culte ou aux monuments,
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.

ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS –

1) GENERALITES

Les constructions par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- leur adaptation au sol: les sous sols pourront être interdits en fonction de la topographie du terrain et de la hauteur de la nappe phréatique ; le sous sol éventuel ne devra pas dépasser de plus de 0,80 m du niveau de la voie ou du terrain s'il est plus haut que la voie et les apports de terre modifiant la topographie initiale du terrain ne sont autorisés que si la pente qui en résulte est inférieure ou égale à 10 % ou sauf s'ils permettent de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains voisins.
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

L'emploi de tôles galvanisées ou de plaques fibro non teintées dans la masse est interdit.

2) CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION, EXTENSION, ET ANNEXES ACCOLEES

La couverture des constructions à usage d'habitation, de leurs extensions et de leurs annexes accolées devra être exécutée en ardoise (taille maximale : 45 cm sur 30 cm) ou en tuile de teinte nuancée (aspect minimum 18 au m² ; les couleurs noire et grise sont interdites) ou en un matériau similaire par son aspect et sa teinte.

L'adjonction d'éléments en d'autres matériaux (verre, matériaux translucides, zinc....) et le traitement partiel en toiture terrasse peuvent être autorisés s'ils sont en harmonie avec l'environnement.

Le bardage bois pourra être autorisé si son coloris est en harmonie avec l'environnement.

3) ANNEXES A L'HABITATION DISSOCIEES

Les annexes à l'habitation qui sont dissociées devront s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux similaires. Elles pourront être en bois, en métal laqué, en verre ou en matériaux translucides à condition de s'harmoniser avec l'environnement.

4) AUTRES CONSTRUCTIONS

Les autres constructions devront être exécutées avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement.

5) DIVERS

Les clôtures réalisées en poteaux béton de plus de 1,50 m de hauteur et (ou) plaques béton de plus de 0,50 m de hauteur sont interdites le long des espaces publics.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique.

ARTICLE UP 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT –

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés sur l'unité foncière en dehors du domaine public.

Pour des raisons de sécurité routière, il pourra être imposé qu'une des places de stationnement soit directement accessible du domaine public et reste donc non close.

Il doit être réalisé :

- 1 place de stationnement par logement locatif financé avec 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 existant avant le début des travaux.
- 2 places de stationnement par logement pour les autres logements.
- 1 place de stationnement par 25 m² de surface de vente pour les commerces au-delà des 25 premiers mètres carrés.
- 1 place de stationnement par 25 m² de surface utile de bureaux et de locaux recevant du public y compris pour les bâtiments publics.
- 0,8 place de stationnement par chambre pour les hôtels.
- 3 places de stationnement par 10 m² pour les salles de restaurant jusqu'à 50 m² de salle et 2 places par tranche de 10 m² supplémentaires.
- 1 place de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du premier degré.
- 2 places de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du deuxième degré. 1 place de stationnement pour 10 places d'accueil, pour les salles de spectacle et de réunion.
- Des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

Ces dispositions sont cumulatives.

La règle applicable aux établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 m du premier, les 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 lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UP 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS –

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre choisi de préférence parmi les essences traditionnelles locales.

Pour les constructions d'immeubles à usage de logement collectif, les constructions à usage de commerce, bureaux et toutes autres activités, la surface de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnement imposées à l'article 12 ci-avant et leurs aires de dégagement, sera aménagée en espaces verts.

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.

Pour les groupes d'habitations et les lotissements de 5 logements et plus, il doit être réalisé des espaces communs plantés ayant une superficie d'au moins 30 m² par logement.

SECTION 3

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP 14 - FLXATION DU C.O.S. –

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

Commune de Sougé le Ganelon

Procédure	Document	Prescription	Approbation	Entrée en vigueur	Numérisation
élaboration	PLU	02/11/1999	30/09/2003	07/11/2003	Actualisée le 01/09/2009

ZONE UA

SECTION 1

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - SONT INTERDITS –

Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2.

Les constructions à usage agricole.

Les parcs résidentiels de loisirs et les parcs d'attractions ouverts au public, l'aménagement de terrains de camping et de caravanning et le stationnement des caravanes.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à l'aménagement de la zone, aux occupations du sol autorisées dans celle-ci ou à la protection contre les inondations.

ARTICLE UA 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS –

Nonobstant les dispositions de l'article précédent peuvent être autorisées :

Les constructions à usage d'habitation, à condition :

- qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements
- et qu'elles soient intégrées au bâtiment à usage d'activité

L'extension des constructions à usage d'habitation existantes et la création d'annexes dissociées sous réserve que la surface hors oeuvre nette après extension ne dépasse pas :

- 200 m² si S est inférieure à 134 m²
- 1,5 S si S est supérieure à 134 m²

S étant la Surface Hors Œuvre Nette (en m²) existante avant toute extension.

Cette extension peut s'opérer à l'intérieur des bâtiments à usage agricole existants lorsque ceux-ci sont construits dans les mêmes matériaux que la partie à usage d'habitation existante.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE -

1 – ACCES

Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie.

Le nombre d'accès doit être proportionné à l'importance de l'activité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il pourra être demandé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

2 – VOIRIE

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

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

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX –

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.

Toutefois, les besoins en eaux industrielles pour l'activité prévue, pourront être satisfaits par captage, forage, puits ou prise d'eau en rivière sous réserve de l'accord des services compétents. Ce mode d'alimentation pourra être imposé si le réseau public n'est pas susceptible de fournir les consommations prévisibles.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle. Les branchements particuliers devront être de type séparatif quelle que soit la nature du collecteur existant (unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est autorisé. Dans ce cas, l'épuration et l'évacuation des eaux sera assurée selon la filière déterminée par l'étude préalable en fonction de la nature du terrain. Les installations d'assainissement autonome devront cependant être conçues pour pouvoir, le cas échéant, être branchées sur le réseau public d'eaux usées

b) Eaux résiduaires industrielles

Le branchement sur le réseau est obligatoire pour toute installation nouvelle. Les effluents rejetés au réseau doivent présenter des caractéristiques conformes aux dispositions réglementaires en vigueur ainsi qu'aux caractéristiques techniques du réseau et de la station de traitement.

A défaut de branchement possible sur un réseau d'assainissement, les eaux résiduaires industrielles doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement. L'épuration et l'évacuation des effluents devront être assurées conformément à la réglementation en vigueur. Le rejet dans le fossé d'une voie publique et le rejet en puisard sont interdits.

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE – VIDEOCOMMUNICATION

Dans toutes les opérations d'aménagement :

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

ARTICLE UA 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES –

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES –

Toute construction doit être implantée en retrait d'au moins :

- 15 m de l'axe des voies pour les routes départementales non classées à grande circulation
- 5 m de l'alignement pour les autres voies.

Lorsqu'il s'agira de bâtiments de très faible emprise (transformateur), ce retrait pourra être réduit à une distance égale à la hauteur du bâtiment à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans le paysage urbain.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées, sans toutefois aggraver la situation existante.

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

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 5 m.

Toutefois, ce retrait peut être supprimé pour tout bâtiment lorsque les mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu),

Lorsqu'il s'agira de bâtiments de très faible emprise (transformateur), ce retrait pourra être réduit à une distance égale à la hauteur du bâtiment à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans le paysage urbain.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées sans toutefois aggraver la situation existante.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 5 m.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou la configuration du terrain pourront être autorisées sans toutefois aggraver la situation existante.

ARTICLE UA 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL –

L'emprise au sol ne pourra excéder 60 % pour toutes les constructions.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE –

Le gabarit maximal des constructions à usage d'activité est limité à 10 m à l'égout du toit. Toutefois, des hauteurs plus importantes pourront être autorisées dans la limite de 20 m au faîtage chaque fois que des impératifs techniques justifiés l'exigeront.

Les dispositifs du présent article ne s'appliquent pas:

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, mélangeurs, silos ...)
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS –

1) GENERALITES

Les constructions par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- leur adaptation au sol: 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 ou des terrains voisins. Les sous sols accessibles de l'extérieur sont interdits.
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

L'emploi de tôles galvanisées ou de plaques fibro non teintées dans la masse est interdit.

2) CONSTRUCTIONS

Les constructions devront être exécutées avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement. Les bardages métalliques doivent avoir des coloris en harmonie avec l'environnement.

3) DIVERS

Les clôtures réalisées en poteaux et plaques béton de plus de 0,50 m de hauteur sont interdites le long des espaces publics.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique. Elles seront de préférence enterrées.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT –

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public. Les aires de stationnement devront permettre le stationnement de tous les salariés en dehors du domaine public.

Il doit être réalisé :

- 2 places de stationnement par logement.
- 1 place de stationnement par 25 m² de surface de vente pour les commerces
- 1 place de stationnement par 25 m² de surface utile de bureaux et de locaux recevant du public y compris pour les bâtiments publics.
- 1 place de stationnement par 100 m² de surface utile de fabrication

- 1 place de stationnement par 250 m² de surface utile de stockage
- des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

Ces dispositions sont cumulatives.

ARTICLE UA 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -

Les espaces libres autour des bâtiments industriels devront recevoir un traitement paysager.

Des plantations devront être réalisées en bordure des voies ainsi qu'en limite de zone.

Les zones de stockage devront être dissimulées soit par des clôtures en grillage doublées d'une haie vive , soit par des écrans végétaux, soit par des clôtures en planches soignées.

La surface de l'unité foncière, non occupée par les bâtiments et par les places de stationnement imposées à l'article 12 ci-avant et leurs aires de dégagement, sera aménagée en espaces verts.

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.

SECTION 3

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - FIXATION DU C.O.S. –

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

Commune de Sougé le Ganelon

Procédure	Document	Prescription	Approbation	Entrée en vigueur	Numérisation
élaboration	PLU	02/11/1999	30/09/2003	07/11/2003	Actualisée le 01/09/2009

ZONE AUh

Zone d'urbanisation anticipée pour l'habitat

SECTION 1

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUh 1 - SONT INTERDITS –

Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des équipements d'infrastructure.

ARTICLE AUh 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS –

Nonobstant les dispositions de l'article précédent peuvent être autorisées :

* Les constructions à usage d'habitation, les équipements publics et les équipements commerciaux, artisanaux et de service nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve :

- que les constructions fassent partie d'une opération de 5 logements au moins, ou que les équipements commerciaux, artisanaux et de service présentent une Surface Hors Œuvre Nette totale d'au moins **500 m²** ou que les équipements publics présentent une Surface Hors Œuvre Nette totale d'au moins **200 m²** ou que l'opération intéresse le reste de la zone, si la superficie disponible ne permet pas d'aménager 5 lots,

- que cette opération soit compatible:

- d'une part, avec la capacité des équipements de la commune (station d'épuration, équipements scolaires...),
- d'autre part, avec un aménagement interne de la zone cohérente et respectant les accès éventuellement définis.

* L'extension des constructions à usage d'habitation existantes ou légalement autorisées et la création d'annexes dissociées.

* Les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées dans celle-ci.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUh 3 - ACCES ET VOIRIE –

1 – ACCES

Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie.

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile (toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée). Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

2 – VOIRIE

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

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

ARTICLE AUh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX –

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.

2 – ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Les branchements particuliers devront être de type séparatif quelle que soit la nature du collecteur existant (unitaire ou séparatif).

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE – VIDEOCOMMUNICATION

Pour toutes les opérations d'aménagement nouvelles :

- les réseaux seront entièrement souterrains,
- les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis
- les antennes paraboliques, individuelles ou collectives, seront disposées de telle sorte qu'elles soient le moins visible possible depuis les espaces publics

ARTICLE AUh 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES –

Sans objet

ARTICLE AUh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES –

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'alignement des voies d'au moins 5 m pour le garage et d'au moins 3 m pour le reste de la construction.

Lorsqu'il s'agira de bâtiments de très faible emprise (transformateur), ce retrait pourra être réduit à une distance égale à la hauteur du bâtiment à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans le paysage urbain.

Des implantations entre 0 et 5 m de l'alignement pourront être autorisées soit lorsqu'un plan d'ensemble fixe l'implantation des constructions (marge de recul, angle d'attache, façade ...) soit pour les parcelles situées à l'angle de 2 voies.

ARTICLE AUh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES –

Pour les constructions dont la superficie est supérieure à 30 m² ou dont la hauteur à l'égout du toit excède 2,50 m.

* Sur une profondeur de 20 m, comptée à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue, toute construction peut être contiguë à une ou deux limites séparatives.

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, elle doit être implantée par rapport à celle-ci à une distance au moins égale à 3 m.

* Au-delà de la profondeur de 20 m, comptée comme indiquée ci-dessus, toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 3 m.

Pour les constructions dont la superficie est inférieure à 30 m² et dont la hauteur à l'égout du toit et la plus proche de la limite séparative n'excède pas 2,50 m, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

Dans le cas de groupes d'habitations faisant l'objet d'une seule demande de permis de construire ou d'une autorisation de lotir, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

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

Lorsque les 2 constructions sont à usage d'habitation et (ou) d'activités, les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance les unes des autres au moins égale à 3 mètres

Non réglementé lorsque l'une des constructions est une annexe (garage, abri...).

ARTICLE AUh 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL –

Sans objet.

ARTICLE AUh 10 - HAUTEUR MAXIMALE –

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 4 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel. Un comble aménageable est autorisé.

Cette hauteur pourra atteindre un étage sur rez-de-chaussée et 6 m à l'égout du toit pour les opérations groupées.

ARTICLE AUh 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS –**1) GENERALITES**

Les constructions par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- leur adaptation au sol: le sous sol éventuel ne devra pas dépasser de plus de 0,80 m du niveau de la voirie et les apports de terre modifiant la topographie initiale du terrain ne sont autorisés que si la pente qui en résulte est inférieure ou égale à 10 % ou sauf s'ils permettent de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains voisins.
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

L'emploi de tôles galvanisées ou de plaques fibro non teintées dans la masse est interdit.

2) CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION, EXTENSION, ET ANNEXES ACCOLEES

La couverture des constructions à usage d'habitation, de leurs extensions et de leurs annexes accolées devra être exécutée en ardoise (taille maximale : 45 cm sur 30 cm) ou en tuile de teinte nuancée (aspect minimum 18 au m²) ou en un matériau similaire par son aspect et sa teinte.

L'adjonction d'éléments en d'autres matériaux (verre, matériaux translucides, zinc....) et le traitement partiel en toiture terrasse peuvent être autorisés s'ils sont en harmonie avec l'environnement.

Le bardage bois pourra être autorisé si son coloris est en harmonie avec l'environnement.

3) ANNEXES A L'HABITATION DISSOCIEES

Les annexes à l'habitation qui sont dissociées devront s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux similaires. Elles pourront être en bois, en métal laqué, en verre ou en matériaux translucides à condition de s'harmoniser avec l'environnement.

4) AUTRES CONSTRUCTIONS

Les autres constructions devront être exécutées avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement.

5) DIVERS

Les clôtures réalisées en poteaux béton de plus de 1,50 m de hauteur et (ou) plaques béton de plus de 0,50 m de hauteur sont interdites le long des espaces publics.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique

ARTICLE AUh 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT –

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.

II doit être réalisé :

- 1 place de stationnement par logement locatif financé avec 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 existant avant le début des travaux.
- 2 places de stationnement par logement pour les autres logements.
- 1 place de stationnement par 25 m² de surface de vente pour les commerces et par 25 m² d'équipements publics
- 0,8 place de stationnement par chambre pour les hôtels et pour les équipements médico-sociaux

Ces dispositions sont cumulatives.

La règle applicable aux établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour des raisons de sécurité routière, il pourra être imposé qu'une des places de stationnement soit directement accessible du domaine public et reste donc non close.

ARTICLE AUh 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS –

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Pour les constructions d'immeubles à usage de logement collectif, les constructions à usage d'équipements publics, d'équipements, de commerce, bureaux et toutes autres activités, la surface de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnement imposées à l'article 12 ci-avant et leurs aires de dégagement, sera aménagée en espaces verts.

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.

Pour les groupes d'habitations et les lotissements de 5 logements et plus, il doit être réalisé des espaces communs plantés ayant une superficie d'au moins 30 m² par logement.

SECTION 3

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUh 14 - FIXATION DU C.O.S. –

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à :

- 0,50 pour les constructions à usage d'habitation jumelées, en bande ou en grappe,
- 0,40 pour toutes les autres constructions.

Les constructions scolaires, sanitaires ou hospitalières et les équipements publics ne sont pas soumis au C.O.S.

Commune de Sougé le Ganelon

Procédure	Document	Prescription	Approbation	Entrée en vigueur	Numérisation
élaboration	PLU	02/11/1999	30/09/2003	07/11/2003	Actualisée le 01/09/2009

ZONE AUa

Zone d'urbanisation anticipée pour les activités

Elle comprend un secteur AUa1 qui pourra accueillir toutes les activités dans le respect de la réglementation en vigueur et un secteur AUa2 qui ne pourra accueillir que des activités non nuisantes et non polluantes .

SECTION 1

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUa 1 - SONT INTERDITS –

Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des équipements d'infrastructure.

ARTICLE AUa 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS –

Nonobstant les dispositions de l'article précédent peuvent être autorisées :

Dans le secteur AUa1 les constructions et installations même si elles entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement,(à l'exception des carrières), à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de service etc., et les équipements qui y sont directement liés, sous réserve :

- qu'ils fassent partie d'une opération compatible avec un aménagement interne de la zone cohérente et respectant les accès éventuellement définis,
- et que par leurs impacts prévisibles (bruits, vibrations, poussières, odeurs, émanation de fumée, circulation, risques d'incendie ou d'explosion), ces établissements et installations soient rendus compatibles avec leur environnement industriel, urbain et naturel

Dans le secteur AUa2,les constructions et installations à condition qu'elles ne soient pas des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de service etc., et les équipements qui y sont directement liés, sous réserve :

- qu'ils fassent partie d'une opération compatible avec un aménagement interne de la zone cohérente et respectant les accès éventuellement définis,
- et que par leurs impacts prévisibles (bruits, vibrations, poussières, odeurs, émanation de fumée, circulation, risques d'incendie ou d'explosion), ces établissements et installations soient rendus compatibles avec leur environnement industriel, urbain et naturel

Dans l'ensemble de la zone AUa,

* Les constructions à usage d'habitation, à condition :

- qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements
- qu'elles soient intégrées au bâtiment à usage d'activité
- et à raison d'un logement maximum par établissement (sauf nécessité technique justifiée)

* Les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées dans celle-ci.

* La reconstruction sur place ou à moins de 10 mètres de l'emplacement initial sur demande justifiée du pétitionnaire des constructions à usage d'habitation existantes ainsi que leur extension et la création d'annexes dissociées sous réserve que la surface hors œuvre nette après extension ne dépasse pas :

- 200 m^2 si S est inférieure à 134 m^2
- $1,5 \text{ S}$ si S est supérieure à 134 m^2

S étant la Surface Hors Œuvre Nette (en m^2) existante avant toute extension.

Cette extension peut s'opérer à l'intérieur des bâtiments à usage agricole existants lorsque ceux-ci sont construits dans les mêmes matériaux que la partie à usage d'habitation existante.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUa 3 - ACCES ET VOIRIE –

1 – ACCES

Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie.

Le nombre d'accès doit être proportionné à l'importance de l'activité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

2 – VOIRIE

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

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

ARTICLE AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX –

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. Les constructions ne sont admises que si le réseau d'eau existant est en mesure de fournir, sans préjudice pour l'environnement, les consommations d'eau prévues.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle. Les branchements particuliers devront être de type séparatif quelle que soit la nature du collecteur existant (unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est autorisé. Dans ce cas, l'épuration et l'évacuation des eaux sera assurée selon la filière déterminée par l'étude préalable obligatoire en fonction de la nature du terrain. Les installations d'assainissement autonome devront cependant être conçues pour pouvoir, le cas échéant, être branchées sur le réseau public d'eaux usées

b) Eaux résiduaires industrielles

Le branchement sur le réseau est obligatoire pour toute installation nouvelle. Les effluents rejetés au réseau doivent présenter des caractéristiques conformes aux dispositions réglementaires en vigueur ainsi qu'aux caractéristiques techniques du réseau et de la station de traitement.

A défaut de branchement possible sur un réseau d'assainissement, les eaux résiduaires industrielles doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement. L'épuration et l'évacuation des effluents devront être assurées conformément à la réglementation en vigueur. Le rejet dans le fossé d'une voie publique et le rejet en puisard sont interdits.

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE – VIDEOCOMMUNICATION

Pour toutes les opérations d'aménagement nouvelles :

- les réseaux seront entièrement souterrains,
- les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis
- les antennes paraboliques, individuelles ou collectives, seront disposées de telle sorte qu'elles soient le moins visible possible depuis les espaces publics

ARTICLE AUa 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES –

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

ARTICLE AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT VOIES –

Toute construction doit être implantée en retrait d'au moins :

- 15 m de l'axe des voies pour les routes départementales non classées à grande circulation
- 5 m de l'alignement pour les autres voies.

Ce retrait pourra être supprimé lorsqu'il s'agira de bâtiments de très faible emprise (transformateur, poste de relèvement, abribus...).

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées, sans toutefois aggraver la situation existante.

ARTICLE AUa 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 5 m.

Toutefois, ce recul peut être supprimé :

- pour tout bâtiment lorsque les mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies,
- pour les bâtiments de très faible emprise (transformateur, poste de relèvement).

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 5 m

ARTICLE AUa 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL –

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 60 % de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR MAXIMALE –

Le gabarit maximal des constructions à usage d'activité est limité à 10 m à l'égout du toit. Toutefois, des hauteurs plus importantes pourront être autorisées dans la limite de 15 m au faîtage chaque fois que des impératifs techniques justifiés l'exigeront.

Les dispositifs du présent article ne s'appliquent pas:

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées...)
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.

ARTICLE AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS –

1) GENERALITES

Les constructions par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- leur adaptation au sol: 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 ou des terrains voisins.
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

L'emploi de tôles galvanisées ou de plaques fibro non teintées en usine est interdit.

2) CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES

Les constructions devront être exécutées avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement. Les bardages métalliques doivent avoir des coloris en harmonie avec l'environnement. La couleur générale devra être la couleur des pierres d'appareillage régionales, les nuances de gris ou des teintes sombres. Les auvents, les éléments décoratifs et les encadrements de fenêtres pourront être de couleurs vives.

Les toitures seront plates ou inclinées. Dans la mesure où elles ne participent pas à une image architecturale dynamique, elles devront être masquées par un bandeau horizontal masquant les matériaux et superstructures non nobles. Les projets d'enseignes seront intégrés au bâtiment principal sans qu'ils dépassent l'acrotère de plus de 2 m.

3) DIVERS

Les clôtures sont facultatives. Elles devront être constituées par une clôture grillagée de couleur verte, d'une hauteur de 2 m maximum, doublée obligatoirement d'une haie bocagère d'essences locales.

Les clôtures, avec poteaux et plaques ciment, sont interdites, ainsi que tout mur bahut en dehors d'un élément signalétique ou pour intégrer les coffrets divers en limite de parcelle.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique.

ARTICLE AUa 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT –

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.

Il doit être réalisé :

- 2 places de stationnement par logement.
- 1 place de stationnement par 25 m² de surface de vente pour les commerces
- 1 place de stationnement par 25 m² de surface utile de bureaux et de locaux recevant du public y compris pour les bâtiments publics.
- 1 place de stationnement par 100 m² de surface utile de fabrication
- 1 place de stationnement par 250 m² de surface utile de stockage
- 0,8 place de stationnement par chambre pour les hôtels.
- 3 places de stationnement par 10 m² pour les salles de restaurant jusqu'à 50 m² de salle et 2 places par tranche de 10 m² supplémentaires.
- des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

Ces dispositions sont cumulatives.

ARTICLE AUa 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS –

Des écrans plantés, formés de plantations de basses tiges susceptibles de masquer la visibilité jusqu'à une hauteur de 2 m, doivent être réalisés autour des terrains supportant des dépôts.

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.

Les surfaces non occupées par les aires de stationnement et de manœuvre et en tout état de cause, au moins 20 % de la superficie totale de l'unité foncière, doivent être aménagées en espaces verts. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité pouvant associer aux arbres et plantations diverses, des parties minérales. Les aménagements paysagers devront être conçus afin d'effectuer une continuité avec les différentes entités écologiques. Les haies devront être champêtres et constituées de végétaux indigènes adaptés à la nature du sol.

SECTION 3

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa 14 - FIXATION DU C.O.S. –

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

Commune de Sougé le Ganelon

Procédure	Document	Prescription	Approbation	Entrée en vigueur	Numérisation
élaboration	PLU	02/11/1999	30/09/2003	07/11/2003	Actualisée le 01/09/2009

ZONE A

Elle comprend des espaces boisés classés protégés existants ou à créer où les défrichements sont interdits et où les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Elle comprend des sentiers de randonnée à préserver

Elle comprend un secteur « v » où une protection du patrimoine archéologique doit être établie.

SECTION 1

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - SONT INTERDITS -

Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception :

- des bâtiments et installations à usage agricole liés aux exploitations agricoles à condition qu'ils n'entrent pas dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- des équipements d'infrastructure (lagune...).
- de celles visées à l'article 2,

Tout défrichement dans les espaces boisés classés

ARTICLE A 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -

Nonobstant les dispositions de l'article précédent peuvent être autorisées :

Les bâtiments et installations à usage agricole liés aux exploitations agricoles qui entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'ils soient implantés à plus de 100 m des limites des zones urbaines et des zones AUh et AUa.

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux exploitations agricoles et qu'elles soient implantées à moins de 150 m du siège d'exploitation.

L'extension des constructions à usage d'habitation existantes et la création d'annexes dissociées à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux exploitations agricoles

Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone (plans d'eau liés à l'activité agricole.....). Ces modes d'occupation du sol sont soumis à une autorisation d'installation et de travaux divers.

Les constructions destinées au stockage de produits agricoles à condition que l'intégration au paysage soit étudiée avec soin.

Dans le secteur « V » : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Quiconque désire démolir en tout ou en partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté, doit, au préalable, obtenir un permis de démolir.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE –

1 – ACCES

Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile (toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée). Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Les constructions prenant accès directement sur la RD 15 sont interdites, sauf celles liées à une exploitation agricole existante ou celles liées à une extension d'un bâtiment existant ou la création d'annexes dissociées liées à une habitation existante ou celles liées à une activité liée à la route.

2 – VOIRIE

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX –

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, sauf pour les bâtiments agricoles.

2 – ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées domestiques

Les constructions ou installations nouvelles doivent être assainies à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome agréé. L'épuration et l'évacuation des eaux seront assurées selon la filière déterminée par l'étude préalable en fonction de la nature du terrain

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. L'évacuation directe des eaux usées dans les fossés est interdite.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

ARTICLE A 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES –

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES –

Toute construction doit être implantée à une distance d'au moins :

- 15 m de l'axe pour les routes départementales non classées à grande circulation.
- 5 m de l'alignement pour les autres voies pour les constructions nouvelles. En cas d'extension d'une construction existante, cette distance pourra être ramenée à 3 m de l'alignement.

Lorsqu'il s'agira de bâtiments de très faible emprise (transformateur, abribus...), ce retrait pourra être réduit à une distance égale à la hauteur du bâtiment à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans le paysage.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées, sans toutefois aggraver la situation existante.

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

Pour les constructions dont la superficie est supérieure à 20 va^2 ou dont la hauteur à l'égout du toit excède 2,50 m.

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 3 m.

Pour les constructions dont la superficie est inférieure à 20 m^2 et dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 2,50 m, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées, sans toutefois aggraver la situation existante.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL –

Sans objet.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE –

La hauteur est limitée à 4 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel pour les constructions à usage d'habitation. Un comble aménageable est autorisé.

La hauteur des autres constructions ne devra pas excéder 7 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel.

Toutefois, pour les activités agricoles, des hauteurs plus importantes pourront être autorisées dans la limite de 12 m au faîte chaque fois que des impératifs techniques l'exigeront.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, silos etc...)
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

1) GENERALITES

Les constructions par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- leur adaptation au sol: tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit sauf pour permettre l'implantation plane des bâtiments ou pour se mettre au niveau de la voirie ou des terrains voisins.
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

L'emploi de tôles galvanisées ou de plaques fibro non teintées en usine est interdit.

2) CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION, EXTENSION, ET ANNEXES ACCOLEES

La couverture des constructions à usage d'habitation, de leurs extensions et de leurs annexes accolées devra être exécutée en ardoise (taille maximale : 45 cm sur 30 cm) ou en tuile de teinte nuancée (aspect minimum 18 au m² ; les couleurs noire et grise sont interdites) ou en un matériau similaire par son aspect et sa teinte. En cas d'extension de bâtiments couverts en d'autres matériaux, la couverture de l'extension devra être exécutée avec les mêmes matériaux que ceux de la partie existante sauf s'il s'agit de tôles ondulées qui sont interdites.

La pente de la majeure de la partie toiture pour les constructions à usage d'habitation sera proche du rapport 1 sur 1, sans être inférieur à 40 degrés. La pente pourra cependant être inférieure à 40 ° dans la partie basse du toit ou dans le cas de construction d'une véranda ou d'une annexe.

L'adjonction d'éléments en d'autres matériaux (verre, matériaux translucides, zinc....) et le traitement partiel en toiture terrasse peuvent être autorisés s'ils sont en harmonie avec l'environnement.

Le bardage bois pourra être autorisé si son coloris est en harmonie avec l'environnement.

3) ANNEXES A L'HABITATION DISSOCIEES

Les annexes à l'habitation qui sont dissociées devront s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux similaires. Elles pourront être en bois, en métal laqué, en verre ou en matériaux translucides à condition de s'harmoniser avec l'environnement.

4) AUTRES CONSTRUCTIONS

Les autres constructions devront être exécutées avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement.

5) DIVERS

Les clôtures réalisées en poteaux béton de plus de 1,50 m de hauteur et (ou) plaques béton de plus de 0,50 m de hauteur sont interdites le long des espaces publics.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique

ARTICLE A 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT –

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés sur l'unité foncière en dehors du domaine public.

Pour des raisons de sécurité routière, il devra être assuré pour chaque construction à usage d'habitation 2 places de stationnement dont au moins une qui soit directement accessible du domaine public. Dans ce cas, le portail, s'il existe, devra être implanté en retrait de la voie.

ARTICLE A 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS –

Le classement des espaces boisés figurant sur les documents graphiques a pour effet de déclencher l'application aux parcelles concernées du régime des espaces boisés classés (Art L 130.1 du Code de l'Urbanisme) : « 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 des boisements. »

Tout arrachage de haie le long des routes et des chemins de randonnée est soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers en fonction de l'article L 442-2 du Code de l'Urbanisme. La demande sera examinée en fonction de l'impact paysager de l'opération et des mesures de compensation proposées par le pétitionnaire.

Les sentiers de randonnée reportés sur les plans de zonage devront être préservés. Lors de plantations nouvelles, on adoptera des essences locales : charme, noisetier.... à l'exclusion des haies de conifères.

Les arbres devront être remplacés à l'identique en cas de vieillissement ou de disparition accidentelle. L'usage d'espèces étrangères à la région est interdit.

Lorsque des bâtiments autres que ceux à usage d'habitation poseront des problèmes d'intégration au paysage, des écrans plantés d'essences régionales destinés à les masquer doivent être réalisés.

SECTION 3

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - FIXATION DU C.O.S. –

Non réglementé.

Commune de

Sougé le Ganelon

Procédure	Document	Prescription	Approbation	Entrée en vigueur	Numérisation
élaboration	PLU	02/11/1999	30/09/2003	07/11/2003	Actualisée le 01/09/2009

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Zones naturelles et forestières protégées pour les sites et paysages

Elle comprend des espaces boisés classés protégés existants ou à créer où les défrichements sont interdits et où les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Elle comprend des sentiers de randonnée à préserver

Elle comprend un secteur « i » correspondant à la zone inondable.

Elle comprend un secteur « v » où une protection du patrimoine archéologique doit être établie.

SECTION 1

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - SONT INTERDITS –

Dans le secteur « i », les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception :

- des équipements d'infrastructure
- de celles visées à l'article 2

Dans le reste de la zone N, les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception :

- des bâtiments et installations à usage agricole liés aux exploitations agricoles à condition qu'ils n'entrent pas dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, des équipements d'infrastructure (lagune...).
- de celles visées à l'article 2,

Tout défrichement dans les espaces boisés classés

ARTICLE N 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -

Nonobstant les dispositions de l'article précédent peuvent être autorisées :

Dans le secteur « i »

***Pour les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et forestières existantes**

- Les extensions multiples ou successives des constructions agricoles de stockage limitées à une augmentation maximale de 100 m² de l'emprise au sol initiale de la construction,
- Les extensions des constructions agricoles d'élevage dues aux mises aux normes des installations à condition que la capacité d'accueil de la construction reste identique à sa capacité d'accueil initiale.
- Les extensions multiples et successives des constructions autres que les habitations et les bâtiments agricoles limitées à une augmentation maximale de 20 % de l'emprise au sol initiale de la construction.

*** Pour les constructions existantes à usage d'habitation**

- Les extensions multiples ou successives des constructions à usage d'habitation limitées à une augmentation maximale de 30 m² de l'emprise au sol initiale de la construction ou à une augmentation maximale de 40 m² de l'emprise au sol initiale de la construction dans le cas de réalisation, dans le cadre des extensions, de locaux sanitaires ou techniques indispensables.

- Ces extensions seront réalisées sous réserve des prescriptions suivantes
 - La cote du plancher du premier étage habitable ou utile de l'extension sera au moins à 20 cm au-dessus de la cote de crue centennale. Cette prescription ne s'applique pas aux extensions relatives à des abris de jardins ou de garages.
 - Les réseaux électriques seront hors d'eau,
 - Les matériaux mis en place sous la cote de référence seront insensibles à l'eau. Des mesures d'étanchéité de la construction sous le niveau de la cote de crue centennale seront mises en œuvre.
 - Un accès au premier étage habitable ou utile, par escalier extérieur ou par rampe réalisée sur pilotis, sera mis en œuvre pour les établissements recevant du public.

• **Pour les infrastructures publiques de captage,**

- Les infrastructures publiques de captage et de traitement des eaux (eaux usées, eau potable), les réseaux techniques publics, sous réserve des prescriptions suivantes
 - qu'elles aient un impact nul sur la ligne d'eau de la crue centennale.
 - que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques créés par ces infrastructures et en avertisse le public par une signalisation appropriée.
 - que le maître d'ouvrage prenne toutes les mesures pour assurer le libre écoulement des eaux.
 - qu'une implantation de ces équipements soit impossible techniquement en dehors d'une zone inondable,
 - que des mesures compensatoires à l'imperméabilisation soient mises en œuvre afin de ne pas aggraver le débit de rejet initial de la surface concernée en cas de pluie d'occurrence décennale.
- Les constructions de bâtiments à réaliser dans le cadre de ces équipements sont autorisées sous réserve des prescriptions suivantes
 - la cote du premier plancher utile sera au moins à 20 cm au-dessus de la cote de crue centennale
 - les réseaux électriques des bâtiments seront hors d'eau ou seront étanches, les matériaux mis en place sous la cote de référence seront insensibles à l'eau, des mesures d'étanchéité de la construction, sous le niveau de la cote de crue centennale seront mises en œuvre, un accès au premier étage utile, par escalier extérieur ou par rampe réalisée sur pilotis, sera mis en œuvre,

*** Pour les infrastructures publiques de transport.**

- Les infrastructures publiques de transport sous réserve des prescriptions suivantes:
 - qu'elles aient un impact nul sur la ligne d'eau de la crue centennale,
 - qu'elles aient un tracé (profil en long) conduisant à des volumes de remblais égaux ou inférieurs aux volumes de déblais, et suivant au maximum la topographie initiale du site,
 - que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques créés par ces infrastructures et en avertisse le public par une signalisation appropriée,
 - que le maître d'ouvrage prenne toutes les mesures pour assurer le libre écoulement des eaux,
 - qu'une implantation de ces équipements soit impossible techniquement en dehors de la zone inondable.
 - qu'un piquetage adapté balise les parties submersibles de la voie et rende visible son tracé en période de faible submersion,
 - que des mesures compensatoires à l'imperméabilisation soient mises en œuvre afin de ne pas aggraver le débit de rejet initial de la surface concernée en cas de pluie d'occurrence décennale.

*** Pour les abris**

- Les abris strictement nécessaires aux installations de pompage, d'une superficie inférieure à 6m². Ces constructions ne pourront faire l'objet d'aucun changement de destination ultérieur

Dans le reste de la zone N

Les bâtiments et installations à usage agricole liés aux exploitations agricoles qui entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition qu'ils soient implantés à plus de 100 m des limites des zones urbaines et des zones AUh et AUa .

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux exploitations agricoles et qu'elles soient implantées à moins de 150 m du siège d'exploitation.

L'extension des constructions à usage d'habitation existantes et la création d'annexes dissociées sous réserve que la surface hors œuvre nette après extension ne dépasse pas :

- 200 m² si S est inférieure à 134 m²
- 1,5 S si S est supérieure à 134 m²

S étant la Surface Hors Œuvre Nette (en m²) existante avant toute extension.

Cette extension peut s'opérer à l'intérieur des bâtiments à usage agricole existants lorsque ceux-ci sont construits dans les mêmes matériaux que la partie à usage d'habitation existante.

Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition :

- qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone (plans d'eau liés à l'activité agricole....)
- ou qu'ils concernent le dépôt des déblais excédentaires des chantiers de terrassement à condition que leur hauteur soit limitée à 2 mètres, qu'ils fassent l'objet d'un modelage en pente douce et qu'il y ait une remise en état des terrains en harmonie avec l'environnement sous forme notamment d'une revégétalisation après remblais.

Ces modes d'occupation du sol sont soumis à une autorisation d'installation et de travaux divers.

L'extension et la transformation des activités existantes ainsi que le changement d'affectation des bâtiments existants, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement non liées aux exploitations agricoles, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire dans la mesure du possible les nuisances éventuelles.

La transformation d'un bâtiment à usage agricole en construction à usage d'habitation à condition que :

- ce bâtiment ne soit pas situé dans un siège d'exploitation agricole en activité
- cette transformation soit limitée à 1 par ancien siège d'exploitation.
- le bâtiment à usage agricole soit construit dans des matériaux anciens (pierres, moellons, briques et non pas bois..) **et que sa conservation et sa restauration présentent un intérêt architectural.**
- l'extension de ce bâtiment soit limitée à 30 % de la surface de planchers existante et soit réalisée avec des matériaux anciens ou ayant l'aspect de matériaux anciens
- l'habitation nouvelle soit située à plus de 100 m de tout bâtiment d'exploitation en activité susceptible d'entraîner des nuisances
- la surface du terrain détaché avec ce bâtiment soit suffisante pour permettre la réalisation d'un assainissement autonome.
- la desserte en voirie et eau soit satisfaisante

La transformation et l'extension de bâtiments existants en bâtiments d'hébergement à usage de tourisme ou de loisirs ouverts au public (gîte, chambre d'hôte, ferme auberge...) à condition que :

- le bâtiment à usage agricole soit construit dans des matériaux anciens (pierres, moellons, briques et non pas bois..) **et que sa conservation et sa restauration présentent un intérêt architectural.**
- l'extension de ce bâtiment soit limitée à 30 % de la surface de planchers existante et soit réalisée avec des matériaux anciens ou ayant l'aspect de matériaux anciens
- ce bâtiment soit situé à plus de 100 m de tout bâtiment d'exploitation en activité susceptible d'entraîner des nuisances
- la surface du terrain détaché avec ce bâtiment soit suffisante pour permettre la réalisation d'un assainissement autonome.
- la desserte en voirie et eau soit satisfaisante

L'implantation d'activités non liées aux exploitations agricoles dans des sièges d'exploitation désaffectés à condition que :

- cette activité n'entraîne aucun dépôt extérieur aux bâtiments
- les bâtiments soient situés à plus de 100 m de tout bâtiment d'exploitation en activité susceptible d'entraîner des nuisances
- la surface du terrain détaché avec ces bâtiments soit suffisante pour permettre la réalisation d'un assainissement autonome.
- la desserte en voirie et eau soit satisfaisante

Les constructions non liées à une exploitation agricole destinées à abriter des animaux à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 20 m², que leur hauteur soit au plus égale à 2,80 m à l'égout du toit, que le toit soit à 2 pentes, que les matériaux s'intègrent dans leur environnement (bois préconisé ; tôle ondulée et matériaux de récupération proscrits), que

l'unité foncière ait une superficie d'au moins 0,5 hectare et à raison d'une construction maximum par unité foncière.

Dans le secteur « V » : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Quiconque désire démolir en tout ou en partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté, doit, au préalable, obtenir un permis de démolir.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE –

1 – ACCES

Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile (toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée). Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Les constructions prenant accès directement sur la RD 15 sont interdites, sauf celles liées à une exploitation agricole existante ou celles liées à une activité liée à la route ou celles liées à une extension d'un bâtiment existant ou la création d'annexes dissociées liées à une habitation existante. Dans ces deux derniers cas, aucun nouvel accès sur la RD 15 ne sera autorisé.

2 – VOIRIE

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX –

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, sauf pour les bâtiments agricoles.

2 – ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées domestiques

Les Constructions ou installations nouvelles doivent être assainies à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome agréé. L'épuration et l'évacuation des eaux seront assurées selon la filière déterminée par l'étude préalable en fonction de la nature du terrain

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. L'évacuation directe des eaux usées dans les fossés est interdite.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

ARTICLE N 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES –

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES –

Toute construction doit être implantée à une distance d'au moins :

- 15 m de l'axe pour les routes départementales non classées à grande circulation.
- 5 m de l'alignement pour les autres voies pour les constructions nouvelles. En cas d'extension d'une construction existante, cette distance pourra être ramenée à 3 m de l'alignement.

Lorsqu'il s'agira de bâtiments de très faible emprise (transformateur, abribus...), ce retrait pourra être réduit à une distance égale à la hauteur du bâtiment à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans le paysage.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées, sans toutefois aggraver la situation existante.

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

Pour les constructions dont la superficie est supérieure à 20 m² ou dont la hauteur à l'égout du toit excède 2,50 m.

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 3 m.

Pour les constructions dont la superficie est inférieure à 20 m² et dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 2,50 m, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées, sans toutefois aggraver la situation existante.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL –

Sans objet.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE –

La hauteur est limitée à 4 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel pour les constructions à usage d'habitation. Un comble aménageable est autorisé.

La hauteur des autres constructions ne devra pas excéder 7 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel.

Toutefois, pour les activités agricoles, des hauteurs plus importantes pourront être autorisées dans la limite de 12 m au faîtage chaque fois que des impératifs techniques l'exigeront.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, silos etc..)
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS –

1) GENERALITES

Les constructions par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- leur adaptation au sol: tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit sauf pour permettre l'implantation plane des bâtiments ou pour se mettre au niveau de la voirie ou des terrains voisins.
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

L'emploi de tôles galvanisées ou de plaques fibro non teintées en usine est interdit.

2) CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION, EXTENSION, ET ANNEXES ACCOLEES

La couverture des constructions à usage d'habitation, de leurs extensions et de leurs annexes accolées devra être exécutée en ardoise (taille maximale : 45 cm sur 30 cm) ou en tuile de teinte nuancée (aspect minimum 18 au m² ; les couleurs noire et grise sont interdites) ou en un matériau similaire par son aspect et sa teinte. En cas d'extension de bâtiments couverts en d'autres matériaux, la couverture de l'extension devra être exécutée avec les mêmes matériaux que ceux de la partie existante sauf s'il s'agit de tôles ondulées qui sont interdites.

La pente de la majeure de la partie toiture pour les constructions à usage d'habitation sera proche du rapport 1 sur 1, sans être inférieur à 40 degrés. La pente pourra cependant être inférieure à 40 ° dans la partie basse du toit ou dans le cas de construction d'une véranda ou d'une annexe.

L'adjonction d'éléments en d'autres matériaux (verre, matériaux translucides, zinc....) et le traitement partiel en toiture terrasse peuvent être autorisés s'ils sont en harmonie avec l'environnement.

Le bardage bois pourra être autorisé si son coloris est en harmonie avec l'environnement.

3) ANNEXES A L'HABITATION DISSOCIEES

Les annexes à l'habitation qui sont dissociées devront s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux similaires. Elles pourront être en bois, en métal laqué, en verre ou en matériaux translucides à condition de s'harmoniser avec l'environnement.

4) AUTRES CONSTRUCTIONS

Les autres constructions devront être exécutées avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement.

5) DIVERS

Les clôtures réalisées en poteaux béton de plus de 1,50 m de hauteur et (ou) plaques béton de plus de 0,50 m de hauteur sont interdites le long des espaces publics.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique

ARTICLE N 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT –

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés sur l'unité foncière en dehors du domaine public.

Pour des raisons de sécurité routière, il devra être assuré pour chaque construction à usage d'habitation 2 places de stationnement dont au moins une qui soit directement accessible du domaine public. Dans ce cas, le portail, s'il existe, devra être implanté en retrait de la voie.

ARTICLE N 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS –

Le classement des espaces boisés figurant sur les documents graphiques a pour effet de déclencher l'application aux parcelles concernées du régime des espaces boisés classés (Art L 130.1 du Code de l'Urbanisme) : « 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 des boisements. »

Tout arrachage de haie est soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers en fonction de l'article L 442-2 du Code de l'Urbanisme. La demande sera examinée en fonction de l'impact paysager de l'opération et des mesures de compensation proposées par le pétitionnaire.

Les sentiers de randonnée reportés sur les plans de zonage devront être préservés. Lors de plantations nouvelles, on adoptera des essences locales : charme, noisetier.... à l'exclusion des haies de conifères.

Les arbres devront être remplacés à l'identique en cas de vieillissement ou de disparition accidentelle. L'usage d'espèces étrangères à la région est interdit.

Lorsque des bâtiments autres que ceux à usage d'habitation poseront des problèmes d'intégration au paysage, des écrans plantés d'essences régionales destinés à les masquer doivent être réalisés.

SECTION 3

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - FIXATION DU C.O.S. –

Non réglementé.