

LA CHAPELLE- BOUËXIC

Plan Local d'Urbanisme

4. REGLEMENT



Dossier prescrit le :

21/05/2013

Dossier arrêté le :

05/08/2013

Mis à l'enquête publique du :

09/12/2013 au 09/01/2014

Dossier approuvé le :

03/03/2014

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	4
CHAPITRE I : CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT	5
CHAPITRE II : DEFINITIONS.....	9
CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES	14
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	18
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....	19
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	25
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	30
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	34
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP	38
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI	43
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	48
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUB.....	49
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUI	54
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	59
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	61
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	62
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AH.....	68
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AH2	73
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	78
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	79
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NH.....	82
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NH2	87
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC.....	92
TITRE V - ANNEXES	95
EMPLACEMENTS RESERVES	96
SERVITUDES.....	97
RECENSEMENT DU PATRIMOINE.....	98

LA CHAPELLE-BOUËXIC

PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE I : CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT

Ce règlement est établi en application des dispositions des articles L.123-1 ; R.123-4 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de LA CHAPELLE-BOUËXIC, tel que précisé sur les documents graphiques.

ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU REGLEMENT

Le plan local d'urbanisme gère l'affectation des espaces et prévoit les modalités de leur occupation. Il est opposable à toute opération, construction ou installation utilisant l'espace, quelle soit ou non assujettie à autorisation ou à déclaration, que cette autorisation ou cette déclaration soit exigée par les dispositions du code de l'urbanisme ou par les dispositions d'une autre réglementation (Code Minier, Code Forestier, Code Rural, installations classées, etc.)

ARTICLE 3 - CUMUL DES REGLEMENTATIONS D'URBANISME

Demeurent opposables aux autorisations d'occuper le sol, nonobstant les dispositions du présent règlement :

LES RÈGLES GÉNÉRALES D'URBANISME :

A) - Les dispositions d'ordre public des règles générales de l'urbanisme, visées à l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme

B) - Les articles du Code de l'urbanisme restant applicables nonobstant les dispositions de ce PLU

C) - Les règles d'urbanisme contenues dans les lotissements non devenus caducs en application des dispositions de l'article L.315- 4 du code de l'urbanisme

LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE DONT LA LISTE EST PRÉCISÉE EN ANNEXE DU PLU.

INFORMATIONS IMPORTANTES :

A) - L'exercice de certaines activités, certaines constructions, opérations ou installations demeure subordonné à une ou plusieurs déclarations, autorisations ou modalités en application de lois et règlements spécifiques et indépendants du droit de l'urbanisme.

B) - Protection du patrimoine archéologique : Conformément aux termes des lois du 27 septembre 1941, modifiées par les lois n°2001-44 et 2003-707, ainsi que les décrets n°2002-89 du 16 janvier 2002 et n°2004-490 du 3 juin 2004 : Toute découverte, mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant leur examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur Régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues au nouveau code pénal.

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le code de l'urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet qui consulte le Conservateur Régional de l'Archéologie.

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le présent règlement comporte :

- des règles générales applicables sur tout le territoire de la commune,
- des règles particulières à chaque zone précisant l'affectation prépondérante de ces zones et les modalités de leur occupation.

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, en zones d'urbanisation future, en zones agricoles et en zones naturelles et/ou forestières.

LES ZONES URBAINES auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II sont des zones déjà urbanisées où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

❑ LA ZONE UC :

D'une manière générale, la zone UC correspond au centre bourg. Elle est caractérisée par une certaine densité urbaine. Elle a vocation à demeurer une zone urbaine diversifiée. Elle peut accueillir les habitations et leurs dépendances, les commerces, les bureaux et les services compatibles avec l'habitat, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants.

❑ LA ZONE UB :

La zone UB correspond aux extensions résidentielles. Elle peut ainsi accueillir les habitations et leurs dépendances, les bureaux et les services compatibles avec l'habitat, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants.

❑ LA ZONE UE :

La zone UE est une zone destinée à recevoir des constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif.

❑ LA ZONE UA :

La zone UA est une zone destinée à recevoir des activités artisanales compatibles avec le tissu urbanisé et l'habitat.

❑ LA ZONE UP :

La zone UP correspond au secteur urbanisé du Château du Bouëxic et du bâti environnant.

❑ LA ZONE UI :

La zone UI est une zone destinée à recevoir des activités industrielles et artisanales créant des nuisances.

LES ZONES D'URBANISATION FUTURE : auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III, sont des zones situées en continuité des zones urbaines, elles sont naturelles à l'origine et ont vocation à être urbanisées par des opérations groupées :

❑ LES ZONES 1AU :

La zone 1 AU est une zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée où est prévue à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la

réalisation des équipements publics et privés correspondants. Les constructions et les opérations admises doivent être conformes aux dispositions du présent règlement et respecter les orientations d'aménagement spécifiques, cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation. Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés. L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement. Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de constructions applicables aux différentes zones portées au plan sont celles des zones urbaines affectées du même indice (ex : 1 AUB = UB), sauf règles particulières prévues par les orientations d'aménagement spécifiques, le zonage ou le présent règlement. En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

❑ **LA ZONE 2AU :**

Les zones 2AU sont des zones naturelles non équipées réservées à l'urbanisation future. Elles sont momentanément inconstructibles. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

LES ZONES AGRICOLES :

❑ **LA ZONE A :**

La zone A est une zone de protection du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Sont autorisées exclusivement, les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif. Le changement de destination des constructions dans ces zones n'est pas systématiquement admis, de même que les évolutions des constructions existantes. Ils peuvent être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'exploitation agricole.

La zone A comprend un sous-zonage :

- **Ai** : Agricole considéré comme inconstructible

❑ **LA ZONE AH :**

La zone AH correspond aux hameaux dans l'espace agricole. Elle peut admettre, sauf exceptions, des constructions nouvelles, des évolutions des constructions existantes sous conditions. Le changement de destination des constructions dans ces zones n'est pas systématiquement admis, de même que les évolutions des constructions existantes. Ils peuvent être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'exploitation agricole. Dans tous les secteurs, l'exploitation des terres agricoles peut s'y poursuivre : cultures, pâtures, épandages, ... dans le respect des règles sanitaires en vigueur.

❑ **LA ZONE Ah2 :**

La zone Ah2 comprend les secteurs de bâtis isolés en milieu rural, agricole. Elle peut admettre, sauf exceptions, des évolutions des constructions existantes sous conditions. Le changement de destination des constructions dans ces zones n'est pas systématiquement admis, de même que les évolutions des constructions existantes. Ils peuvent être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'exploitation agricole. Dans tous les secteurs, l'exploitation des terres agricoles peut s'y poursuivre : cultures, pâtures, épandages, ... dans le respect des règles sanitaires en vigueur.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES :

❑ **LA ZONE NH :**

La zone NH correspond aux hameaux dans l'espace naturel et forestier. Elle peut admettre, sauf exceptions, des constructions nouvelles, des évolutions des constructions existantes sous conditions.

Le changement de destination des constructions dans ces zones n'est pas systématiquement admis, de même que les évolutions des constructions existantes. Ils peuvent être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'exploitation agricole ou sur les espaces naturels et forestiers.

□ **LA ZONE Nh2 :**

La zone Nh comprend les secteurs de bâtis isolés en milieu naturel. Elle peut admettre, sauf exceptions, des évolutions des constructions existantes sous conditions. Le changement de destination des constructions dans ces zones n'est pas systématiquement admis, de même que les évolutions des constructions existantes. Ils peuvent être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur les espaces naturels. Dans tous les secteurs, l'exploitation des terres agricoles peut s'y poursuivre : cultures, pâtures, épandages, ... dans le respect des règles sanitaires en vigueur.

□ **LA ZONE N :**

La zone N est une zone de protection, motivée par la qualité des sites, espaces ou milieux naturels et les paysages, ainsi que la protection du risque d'inondation. Toute urbanisation en est exclue. L'activité agricole peut s'y poursuivre. Les constructions, installations et/ou équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent y être admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation de ces espaces ou milieu.

La zone **N** comprend un sous-zonage :

- **NP** : zone naturelle de protection stricte dans laquelle s'inscrivent les secteurs Natura 2000 de la Vallée du Canut et les ZNIEFF.

□ **LA ZONE NC :**

La zone NC est une zone de carrière. L'activité agricole peut s'y poursuivre. Les constructions, installations et/ou équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent y être admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation de ces espaces ou milieu.

Le plan indique par ailleurs :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (EBC) Cf. annexe en fin de règlement
- Les éléments du paysage : Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le PLU et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.
- La trame des zones humides pour lesquelles s'appliquent les dispositions générales définies ci-après
- Les reculs des voies départementales lorsqu'ils s'imposent,
- Les haies, bois et boisements recensées au titre de l'article L.123.1.5-7 du Code de l'Urbanisme,
- Le bâti patrimonial recensé au titre de l'article L.123.1.5-7 du Code de l'Urbanisme et pour lequel s'applique le permis de démolir. (cf. recensement du patrimoine en annexe du PLU)
- Les cours d'eau et plans d'eau,
- Les sites archéologiques numérotés,
- Les emplacements réservés numérotés.

CHAPITRE II : DEFINITIONS

ACCES DU TERRAIN D'ASSIETTE DU PROJET

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie ou l'espace public, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès à une voie/espace publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, ou, éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Une voie est une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

La voie qui sert de référence pour les règles d'implantation des constructions est une emprise qui doit desservir au moins 3 logements. Si tel n'est pas le cas, c'est un accès (il ne peut pas être la référence pour le calcul des emprises des constructions – il faut se reporter à la voie qui permet de définir l'alignement).

Les chemins piétons et les espaces réservés aux deux roues ne sont pas des voies. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces espaces.

ACROTERE

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. Le point le plus haut de l'acrotère sera pris pour appliquer les règles de hauteur de l'article 10.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite d'emprise de la voie au droit des parcelles qui la jouxtent. Tous les domaines publics sont concernés par l'alignement, ainsi que les voies privées quand celles-ci représentent l'accès à la parcelle constructible, sauf dispositions contraires du Plan Local d'Urbanisme. Les calculs de l'implantation prennent en compte l'alignement de la façade du terrain permettant l'accès d'un véhicule à la parcelle.

ANNEXE

Annexe : construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise...).

Les annexes sont des constructions, dont la hauteur maximale est limitée, non destinées à être habitées.

Les surfaces autorisées sont comprises totales et globales.

Les serres et les piscines couvertes sont considérées comme une annexe.

CATEGORIES DE DESTINATION

Il en existe 9 selon l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme :

1/ Habitation

2/ Hébergement hôtelier

3/ Bureaux

4/ Commerces

5/ Artisanat

6/ Industrie

7/ Exploitation agricole ou forestière

8/ Fonction d'entrepôt

9/ Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

CHEMINS PIETONS

La limite de la parcelle par rapport à un chemin piéton ou vélo sera, selon la configuration de la parcelle considérée, comme une limite latérale ou comme un fond de parcelle.

CONSTRUCTIONS CONTIGÜES

Des constructions sont contiguës lorsque leurs façades ou pignons sont directement en contact l'un avec l'autre. Un portique, un porche ou un angle de construction, ne constituent pas des constructions contiguës.

DEPENDANCES

Dépendance : construction accolée à la construction principale.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions se définit par la projection verticale des bâtiments.

Sont compris dans l'emprise au sol :

- Les éléments architecturaux (encadrements, auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, appuis de fenêtre ...).
- Les débords, modénatures ou éléments de saillie (type balcons, terrasses, débords de toiture, ...).
- Les autres saillies traditionnelles (seuils, socles, soubassements, corniches, oriels, marquises, pare-soleil, balcons...)

Les bâtiments enterrés ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol dès lors que la dalle supérieure ne dépasse pas de plus de 0,60 mètre le niveau naturel environnant.

EMPRISES PUBLIQUES

Tout espace à caractère structurant tel que place, placette, jardin public, mail.... appartenant à la commune ou à une collectivité territoriale.

ESPACES LIBRES

Surface de terrain non occupée par des constructions.

ESPACES VERTS SUR L'ASSIETTE FONCIERE DE L'OPERATION

Espaces libres plantés, à l'exclusion des aires de stationnement, des aménagements de voirie et d'accès. Ces espaces verts doivent être pleine terre.

Ne sont pas comptabilisées dans les espaces verts, les structures alvéolées remplies de terre, pouvant être engazonnées, ni les toitures-terrasses végétalisées.

EXTENSION

Est dénommée «extension» une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale accolée à celle-ci.

L'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du Plan Local d'urbanisme peut s'effectuer horizontalement et / ou verticalement.

FAÇADE

Les façades d'un bâtiment sont constituées par ses faces verticales, situées au-dessus du niveau du sol. Elles sont constituées des élévations d'un bâtiment (face verticale) à l'exclusion des éléments en saillie (balcons, marquise, appuis de fenêtre...). Un pignon est considéré comme une façade.

HAUTEUR

Pour l'ensemble des zones, les éléments de superstructure technique tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques sont pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Les cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, à condition que leur propre hauteur, mesurée à partir de la surface extérieure de la toiture, n'excède pas 1 mètre.

Hauteur maximale des façades (H1) :

La hauteur maximale des façades est mesurée à l'égout du toit, qu'il s'agisse d'une toiture en pente ou d'une toiture terrasse, en tout point.

En zones urbaines et à urbaniser, elle est définie par rapport au niveau :

- du trottoir en limite d'emprise publique ou de voie ;
- du sommet de chaussée si le trottoir n'existe pas.

En zones agricoles et naturelles, elle est définie par rapport au terrain naturel avant travaux.

Hauteur au faitage (H2) :

La hauteur au faitage d'une construction est l'addition :

- de la hauteur de la façade (hauteur H1) ;
- et du couronnement (c'est-à-dire la distance entre le sommet de la façade qui correspond au point d'intersection entre la face verticale du bâtiment et un plan incliné ou horizontal partant de ce point et le point le plus haut du couronnement).

LIMITE D'EMPRISE PUBLIQUE ET DE VOIE

La limite d'emprise publique et de voie est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public ou la voie privée desservant la parcelle et assurant l'accès véhiculaire.

LIMITE SEPARATIVE

La limite séparative est constituée par les limites du terrain d'assiette du projet avec un autre terrain ne constituant pas une emprise/voie publique ou une voie privée.

Ainsi, la limite séparative comprend la limite latérale et le fond de parcelle.

Limite latérale :

La limite latérale est constituée par le (ou les) segment(s) de droite de séparation de terrains dont l'une de ses (leurs) extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie privée ou publique.

Fond de parcelle :

Pour les terrains de forme quadrilatère, est dénommé fond de parcelles, la limite opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès des véhicules à la parcelle.

Dans les autres cas, le fond de parcelle est constitué par la ou les limite(s) opposée(s) la(es) plus éloignée(s) de celle supportant cet accès véhiculaire, à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle. Pour les terrains constructibles situés à l'angle de voies ou entre des voies, il n'y a pas de limite de fond de parcelle.

OPERATION D'ENSEMBLE

Une opération d'ensemble se définit par la réalisation de plusieurs constructions organisées selon un schéma prévoyant les voiries, espaces publics, dessertes,....

PATRIMOINE

Le patrimoine bâti est constitué par des édifices remarquables en eux-mêmes pour leurs qualités de composition, de style, de représentativité d'une époque de l'histoire de l'Architecture ou de l'Histoire. Ils font l'objet de prescriptions ou d'une autorisation de démolir au titre de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

Le petit patrimoine est constitué d'éléments ponctuels pittoresques (puits, fontaines, calvaires ...), vestiges d'une occupation passée du territoire et témoins d'une époque, d'une technique, d'un usage et d'un savoir-faire le plus souvent disparu. Ils font partie du paysage et de l'identité des quartiers. Ils font l'objet de prescriptions ou d'une autorisation de démolir au titre de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

Le patrimoine paysager est constitué d'un ensemble composé soit des éléments construits (des édifices remarquables en eux-mêmes pour leurs qualités de compositions, de style, de représentativité d'une époque de l'histoire de l'architecture ou de l'Histoire.....) et de leur parc, jardin, haies, soit d'éléments végétaux tels que des parcs, alignement de haies,...

PERGOLA

La pergola est un élément de construction en bois, PVC, aluminium..., formée de poteaux soutenant la toiture qui peut être composée de panneaux translucides reliés à l'aide de poutres ou encore de simples poutrelles à claire-voie.

PREMIER RIDEAU ET DEUXIEME RIDEAU

Le premier rideau est constitué de la parcelle située à l'alignement du domaine public, de la voie privée ou publique concernés.

Le deuxième rideau est constitué de la parcelle située à l'arrière d'une parcelle bâtie par rapport à la voie qui la dessert. La limite de la parcelle avec l'emprise publique, la voie privée ou publique n'est en général constituée que par l'accès (ou voie selon la qualification) à cette parcelle.

RETRAIT

La façade est l'élément de calcul du retrait.

Les notions de retrait des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques, voire au chemin pour ce qui concerne les zones N et A, ou aux limites séparatives, ne s'appliquent pas aux éventuels éléments de construction en saillie de la façade tels que les saillies traditionnelles, seuils, corniches, marquises, éléments architecturaux, auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, appuis de fenêtre... et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation piéton, voitures...).

Ne sont pas pris également en compte les balcons de moins de 1 mètre de profondeur, à condition qu'il n'entrave pas la circulation automobile.

Le retrait sera diminué de l'épaisseur de l'isolation par l'extérieur dans le cas de la rénovation d'un bâtiment existant.

RETRAIT PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES OU AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Le retrait est la distance séparant la construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure au nu des façades et perpendiculairement par rapport à la limite d'emprise publique ou de voie.

Le retrait ne s'applique pas aux constructions ou ouvrages s'élevant à moins de 0,60 mètre de hauteur par rapport au sol existant, aux rampes, aux saillies d'une profondeur de 0,40 mètre au plus, ainsi qu'aux balcons de 1 mètre maximum de profondeur.

Sauf disposition contraire du Plan Local d'Urbanisme, le retrait ne s'applique pas aux murs de clôture qui doivent être implantés en alignement, les portails et portillons étant intégrés dans la construction de la clôture.

RETRAIT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le retrait est la distance séparant le projet de construction d'une limite séparative. Il se mesure au nu des façades et perpendiculairement à la limite séparative.

La règle de retrait ne s'applique pas aux constructions ou ouvrages s'élevant à moins de 0,60 mètre de hauteur par rapport au sol existant.

SURFACE DE PLANCHER :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

UNITE FONCIERE OU TERRAIN D'ASSIETTE DU PROJET

Le terrain d'assiette du projet est constitué par les parcelles portant le projet de construction. Cela constitue également l'unité foncière. L'unité foncière est composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales d'un seul tenant délimité par les emprises publiques et voies et les autres propriétés qui le cernent.

VERANDA

Une véranda est un espace de vie, clos, dont les parois sont composées d'une manière importante de vitrage.

VOIE

Il s'agit d'une voie publique ou privée ou d'un chemin rural, ouverts à la circulation automobile. La voie qui sert de référence pour les règles d'implantation des constructions (article 6 des règlements de zone), est une emprise qui doit desservir au moins 3 logements.

Les chemins piétons et les espaces réservés aux deux roues ne sont pas des voies. Ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'applique pour les constructions et installations à implanter le long de ces espaces.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

CONSTRUCTIONS A CARACTERE EXCEPTIONNEL

Sont visés par cette disposition les ouvrages publics « techniques » en général (château d'eau, station d'épuration, ...) qui, par nature, ne peuvent faire l'objet d'une planification ou qui, par leur faible importance, ne justifient pas la création d'un emplacement réservé et dont la construction n'a pas à faire l'objet d'une enquête publique.

Sont également visés les équipements indispensables à la sécurité, y compris les locaux dont la proximité immédiate est rendue nécessaire pour la gestion de ces équipements.

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation (art 6 et 7 obligatoires) d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, pour la réalisation :

- D'ouvrages techniques (château d'eau, station d'épuration, transformateur, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, éco-stations...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- Et de certains ouvrages de caractère exceptionnel tel que les églises, les équipements techniques (éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différentes zones du présent règlement. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

REHABILITATION DES CONSTRUCTIONS VETUSTES

Sous réserve que le principe de réhabilitation soit autorisé dans la zone, une construction est considérée comme vétuste si son état de dégradation demeure insuffisant pour qu'elle soit considérée comme une ruine. Notamment, l'essentiel des murs porteurs devra avoir été conservé dans une proportion équivalente à 3 murs sur 4, d'une hauteur minimale significative, soit 2,50 m et leur état de solidité devra être suffisant pour ne pas s'écrouler en cours de travaux à peine de déchéance.

ARTICLE R. 123-10-1

En opposition à l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais à chaque parcelle issue des divisions.

PERMIS DE DEMOLIR

Les constructions repérées au titre du L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme ainsi que toutes les constructions représentant un patrimoine d'intérêt local sont soumises au permis de démolir. Leur conservation est le principe de base, la démolition l'exception, accompagnée d'une réflexion paysagère, urbaine et architecturale visant à ne pas porter atteinte à la structure choisie du tissu urbain du secteur considéré.

Le recensement du patrimoine bâti sur la commune fait l'objet d'une annexe au présent règlement. Les éléments soumis au permis de démolir sont repérés au plan de zonage par un figuré (étoile noire).

SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION

Toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être strictement limitée pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.

A cette fin sont interdits :

- Tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.
- Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes.

L'édification de clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues pourra faire l'objet de prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture.

RISQUE SISMIQUE

les constructions devront tenir compte de l'application de la réglementation en matière de prévention contre les risques sismiques.

ZONES HUMIDES

Les zones humides et les cours d'eau sont représentés sur le règlement graphique (zonage).

Les zones humides sont repérées par une trame spécifique renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes, déclinées ci-après, en application de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, de l'article L. 212-3 du code de l'environnement ainsi que du Schéma Départemental d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) Loire-Bretagne approuvé par arrêté préfectoral en date du 18 novembre 2009 et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E.) Vilaine approuvé par arrêté préfectoral en 2003 et en cours de révision.

Aucune construction et aucun remblaiement ne sera autorisé dans un minimum de 10 mètres par rapport aux cours d'eau dans toutes les zones.

En application de l'article 100 du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux, sont interdits les constructions, les remblais et déblais, les drainages ou autres ayant pour conséquence la suppression ou la dégradation de la zone humide ou du cours d'eau. Sont permis les travaux relatifs à la sécurité des personnes, les actions d'entretien et de réhabilitation.

Pour tout projet touchant à une zone humide, la loi du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques est applicable, même si la zone humide concernée n'est pas inventoriée selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par celui du 1^{er} octobre 2009.

Remarque : L'inventaire des zones humides est non exhaustif. La Police de l'Eau s'applique sur toutes les zones humides du territoire y compris celles qui auraient pu être omises dans l'inventaire pris en compte dans le Plan Local d'urbanisme.

« L'inventaire des zones humides, aussi développé soit-il n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés notamment lorsque la nature répond aux critères de l'arrêté du modifiant. »

ELÉMENTS REPÉRÉS AU TITRE DU L.123-1-5-7° DU CODE DE L'URBANISME

Les ensembles végétaux et bâtis d'intérêt paysager :

- Les ensembles d'intérêt paysager, identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.
- Toutes occupations et utilisations du sol, travaux, ainsi que les coupes, abattages, défrichements concernant les bois, arbres ou haies repérés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble des bois, arbres ou haies concernés.
- Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.
- Chaque arbre, bois ou haie abattu peut être remplacé par des plantations. Ces dernières pourront être recommandées par le service espace vert de la commune et dans un rapport 1 pour 1 pour chaque unité foncière considérée.
- Tout élément bâti repéré au plan de zonage est soumis au permis de démolir.

CLOTURES

Sur l'ensemble du territoire communal, les clôtures sont soumises à autorisation préalable à l'exception des clôtures liées à l'activité agricole.

EFFETS D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Il est rappelé qu'en cas de changement de destination d'une construction, les exigences du règlement du plan local d'urbanisme fondées sur la nature des activités exercées dans les constructions doivent être respectées dans les mêmes conditions que s'il s'agissait d'une création.

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ÉNERGIES RENOUVELABLES DANS L'HABITAT

Les dispositions des articles 6 à 9 du présent règlement ne font pas obstacle à l'isolation par l'extérieur des constructions existantes, sous réserve du respect de la réglementation en matière d'accessibilité des espaces publics et privés et du présent règlement. Les matériaux assurant la partie visible de l'isolation doivent répondre aux présentes règles.

Les constructions se conformeront aux dispositions réglementaires nationales en matière de réglementation thermique.

Rappel du code de la construction et de l'habitation : une étude de faisabilité des approvisionnements en énergie est exigée pour toute opération de construction supérieure à 1000 m² de surface de plancher.

ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L. 123-1 du code de l'urbanisme).

En outre, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les constructions d'équipements publics et ouvrages publics peuvent déroger aux règles de la zone concernée.

RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE

La reconstruction à l'identique après sinistre, si elle n'est pas interdite par le règlement des zones, ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes :

Elle peut être autorisée dans les mêmes volumes pour les bâtiments réglementairement édifiés ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de 2 ans, sans changement de destination ni d'affectation, indépendamment du respect des articles 5 à 14 du règlement de la zone mais sous réserve du respect des orientations d'aménagement éventuelles.

Cependant, la reconstruction à l'identique doit être refusée dans les cas suivants :

- si des servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : Plan de Prévention des Risques Naturels, retrait imposé par l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme, de servitudes aéronautiques, d'un Espace Boisé Classé, d'un Emplacement Réservé...,
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine : tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France en site classé, en secteur archéologique et dans le périmètre de protection des immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques,
- si les constructions ou installations ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone où se situe le terrain d'assiette.

LES EMPLACEMENTS RESERVES

Le Plan Local d'Urbanisme comporte les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, repérés par une trame spécifique et un numéro, renvoyant à un tableau de synthèse, indiqué sur le règlement graphique (zonage) et qui précise leur superficie, leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

LES ESPACES BOISES CLASSES (E.B.C.)

Le règlement graphique (zonage) comporte les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées aux articles L. 130 - 1 à L. 130 - 6 et R. 130 - 1 à R. 130 - 16 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne

le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux articles L. 311-1 et 2 et R. 311-1 et 2 du Code Forestier.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme).

MIXITE SOCIALE

Dans les zones U :

- Les opérations à partir de 10 logements devront prévoir 10% minimum de logements sociaux. Les chiffres obtenus suite à l'application des pourcentages fixés précédemment, seront arrondis aux chiffres immédiatement supérieurs.

Dans les zones AU :

- Les opérations devront prévoir 10% minimum de logements sociaux. Les chiffres obtenus suite à l'application des pourcentages fixés précédemment, seront arrondis aux chiffres immédiatement supérieurs.

MARGES DE REcul

Les marges de recul sont intégrées au règlement graphique.

Elles s'appliquent sur l'ensemble des zones du Plan Local d'Urbanisme hors tissu aggloméré (hors zone urbaines dites « U »).

Les marges de recul engendrent une zone d'inconstructibilité le long de routes départementales (cf. prescriptions particulières pour les extensions du bâti existant et les bâtiments annexes en zone A, AH, NH, Ah2 et Nh2) :

Route départementale **RD 776** :

- Recul de 100 mètres pour les habitations
- Recul de 50m pour les autres usages

LA CHAPELLE-BOUËXIC

PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

CARACTÈRE DE LA ZONE UC

Le secteur UC est une zone déjà urbanisée, agglomérée et dense de centre bourg historique, comprenant des bâtiments à usage d'habitation, de commerces, d'artisanat, de services, de bureaux, d'activités urbaines et d'équipements collectifs. Les constructions sont édifiées généralement en ordre continu. Les équipements nécessaires au fonctionnement de la zone existent.

- Les règles du permis de démolir s'appliquent sur la zone (Cf. dispositions générales)
- Les clôtures sont soumises à autorisation préalable.
- Les opérations de plus de 10 logements devront prévoir 10% minimum de logements sociaux. Les chiffres obtenus suite à l'application de ces pourcentages seront arrondis au chiffre immédiatement supérieur. La densité attendue sera au minimum de 20 logements par hectare.
- Les règles de la reconstruction après sinistre s'appliquent (Cf. dispositions générales)
- Tout bâti ou élément de paysage recensé au titre du L 123.1.5-7 du code de l'urbanisme se voit appliquer les dispositions présentées dans les dispositions générales.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

1. Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
2. Toute activité relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain ;
3. Les constructions à usage agricole ou industriel ;
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
5. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
6. Le stationnement isolé des caravanes plus de trois mois par an et l'implantation d'habitation légères de loisirs ;
7. Les parcs d'attractions ouverts au public ;
8. Les dépôts de véhicules ;
9. Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UC 2.
10. Les commerces d'une surface de vente supérieure à 999m².
11. Les éoliennes de plus de 5m.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article UC 1.

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

1. Les constructions, dès lors que celles-ci n'empiètent pas sur un périmètre sanitaire de bâtiments d'exploitation agricole ;
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ; que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers ;

3. Les entrepôts liés à la vente sur place à la condition qu'ils ne constituent pas la destination principale de l'unité foncière ;
4. Les exhaussements et affouillements à la condition qu'ils soient indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
5. Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
6. le centre bourg comporte des commerces (annexés au présent règlement). Sur ces commerces, pour ceux donnant sur voie ou emprise publique, le changement de destination d'un commerce en logement est autorisé lorsque, cumulativement :
 - La surface de vente du commerce est inférieure ou égale à 20m²,
 - le commerce n'est pas jointif d'un commerce existant dont il pourrait devenir l'extension.

ARTICLE UC 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

UC 3.1. - Accès :

Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particulier, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

UC 3.2. - Desserte en voirie :

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UC 4.1. - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée à la charge du pétitionnaire au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

UC 4.2. - Assainissement :

Eaux usées : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à la charge du pétitionnaire à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur. En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

Eaux pluviales : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence en priorité par infiltration dans le sol ou par récupération. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

UC 4.3. - Autres réseaux :

Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée. L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé

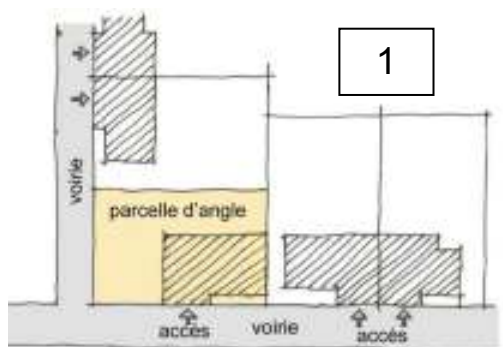
ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UC 6.1 - Principe :

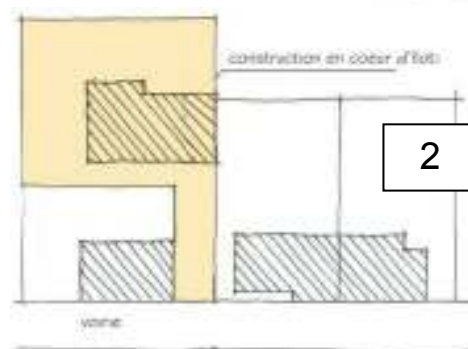
- 75% au moins de la façade des constructions, s'implanteront dans le respect de l'implantation dominante des constructions contiguës ou immédiatement avoisinantes, sans porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation.
- A défaut d'implantation dominante des constructions contiguës ou immédiatement avoisinantes, 75% au moins des constructions s'implanteront à l'alignement des voies.

UC 6.2 - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus

- a) Dès lors qu'elles ne participent pas à la continuité du front bâti, les annexes peuvent s'implanter à l'alignement et/ou en retrait minimum d' 1 m à compter de l'alignement.
- b) Schéma 1 : Pour les parcelles d'angle entre voies ou autres emprises publiques (Chemins piétons, espaces verts publics...), les constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait minimum d'1 m lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle.



- c) Schéma 2: Dès lors que l'espace non bâti en front de rue est inférieur à 10m ou insuffisant pour implanter une construction sur le terrain dans le respect de la règle fixée au 6.1 (ex. cas des "parcelles en drapeau"), la construction pourra s'implanter en retrait minimum d'1 m à compter de l'alignement de la voie.
- d) Les extensions des constructions existantes ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes.
- e) Lorsque le retrait de la limite sur voie excède 1,50m, l'édification d'une clôture pourra être exigée s'il existe des murs de clôture dans l'environnement immédiat de la construction (Cf. article UC 11).



UC 6.3 - Règles relatives aux constructions de service public ou d'intérêt collectif:

Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait minimum d' 1 m à compter de l'alignement des voies ou de l'emprise publique.

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

UC 7.1 :

Les constructions s'implanteront à 0m ou avec un retrait d'1m minimum de la limite séparative.

Les constructions s'implanteront sur au moins une limite séparative.

UC 7.2 : Dispositions alternatives :

- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées ou imposées dans la continuité des limites d'emprise existante.
- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, de qualité et en bon état, implantée différemment de la règle fixée au UC 7.1, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Article non réglementé.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

UC 10.1 - Hauteur maximale : cf. dispositions générales :

- H1 : hauteur maximale de la façade : 7,5 m
- H2 : hauteur maximale de la construction : 12m

UC 10.2 - Annexes :

La hauteur des annexes n'excédera pas 4,5 m au point le plus haut de la construction.

UC 10.3 : Commerce en rez-de-chaussée :

La hauteur d'un étage droit en rez-de-chaussée, pour les constructions à vocation notamment d'habitat collectif, ne devra pas être inférieure à 3 m pour permettre éventuellement son changement de destination de logement en commerce ou service.

UC 10.4 : Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure d'1,5 m à celles fixées ci-dessus peut être autorisée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines et tenir compte de la pente éventuelle du terrain.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

UC 11.1 - Généralités :

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire) ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.

UC 11.2 - Matériaux apparents et couleurs

Toitures :

La couverture des constructions présentes sur la commune est majoritairement en schiste bleu, bleu-gris. En application du R 111-21 du code de l'urbanisme :

- L'aspect tuile « ronde » est interdit.
- L'aspect de teinte orangée est interdit
- Les toitures terrasses sont interdites en façade des constructions.
- Les toitures terrasses sont interdites sur le bâtiment principal de la construction.
- Les matériaux de couverture contemporains sont autorisés s'ils permettent une bonne intégration du bâti dans son environnement immédiat au regard notamment des architectures riveraines.

- En dehors d'une implantation sur une toiture terrasse, au sol non visible de l'espace public, ou sur une partie de bâtiment non visible depuis l'espace public, les panneaux de captation solaire respecteront la pente de la toiture.
- La toiture du bâtiment principal respectera la pente dominante des toitures environnantes.

Façades et pignons :

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site.

Les matériaux de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.

UC 11.3 - Clôtures :

Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.

La clôture sur voie ou emprise publique est composée :

- D'un muret maçonné ou en pierre de pays de 0.50m minimum et d'1.20m maximum,
- Pouvant être surmonté d'une grille d'une hauteur maximale par rapport à la voie de 2m,
- Le mur ou muret peut-être doublé d'une haie arbustive.

UC 11.4 - Locaux et équipements techniques :

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, chaque fois que c'est possible, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

UC 11.5 - Antennes :

Les antennes, les paraboles et relais téléphoniques, doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation générale, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Une place de stationnement équivaut à 25m² (accès compris).

Il est exigé au minimum :

Habitat collectif : Une place et demie de stationnement par logement.

Habitat individuel : Deux places de stationnement par logement.

Constructions à usage commercial, artisanal, bureau ou service : non réglementé.

Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatif financé avec l'aide de l'Etat.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues.

En cas d'impossibilité, leur suppression sera justifiée.

Les plantations supprimées seront remplacées par des plantations équivalentes à raison d'un pour un.

ARTICLE UC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE UC 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE UC 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE UB

La zone UB correspond aux extensions résidentielles déconnectées du centre-bourg traditionnel. Elle a vocation à accueillir les habitations et leurs dépendances, les services et équipements compatibles avec l'habitat, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants.

- Les règles du permis de démolir s'appliquent sur la zone (Cf. dispositions générales)
- Les clôtures sont soumises à autorisation préalable.
- Les opérations de plus de 10 logements devront prévoir 10% minimum de logements sociaux. Les chiffres obtenus suite à l'application de ces pourcentages seront arrondis au chiffre immédiatement supérieur. La densité attendue sera au minimum de 13 logements par hectare.
- Les règles de la reconstruction après sinistre s'appliquent (Cf. dispositions générales)
- Tout bâti ou élément de paysage recensé au titre du L 123.1.5-7 du code de l'urbanisme se voit appliquer les dispositions présentées dans les dispositions générales.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

1. Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation, dont les suivantes :
2. Toute activité relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain ;
3. Les constructions à usage agricole ou industriel ;
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
5. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
6. Le stationnement isolé des caravanes plus de trois mois par an et l'implantation d'habitation légères de loisirs ;
7. Les parcs d'attractions ouverts au public ;
8. Les dépôts de véhicules ;
9. Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UB 2.
10. Les commerces d'une surface de vente supérieure à 999m².

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article UB 1.

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

1. Les constructions, dès lors que celles-ci n'empiètent pas sur un périmètre sanitaire de bâtiments d'exploitation agricole ;
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ; que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.
3. Les entrepôts liés à la vente sur place à la condition qu'ils ne constituent pas la destination principale de l'unité foncière ;

4. Les exhaussements et affouillements à la condition qu'ils soient indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
5. Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;

ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

UB 3.1. - Accès :

Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particulier, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

UB 3.2. - Desserte en voirie :

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UB 4.1. - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée à la charge du pétitionnaire au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

UB 4.2. - Assainissement :

Eaux usées : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à la charge du pétitionnaire à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur. En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

Eaux pluviales : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence en priorité par infiltration dans le sol ou par récupération. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

UB 4.3. - Autres réseaux :

Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée. L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé

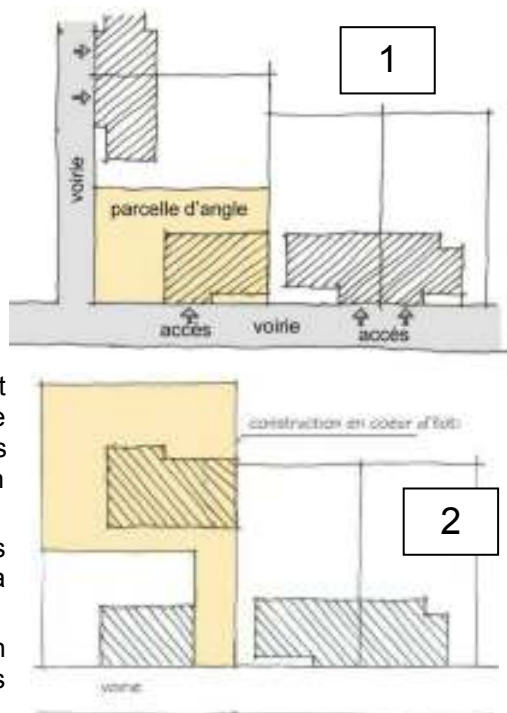
ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

UB 6.1 - Principe :

- 75% au moins de la façade des constructions, s'implanteront dans le respect de l'implantation dominante des constructions contiguës ou immédiatement avoisinantes, sans porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation.
- A défaut d'implantation dominante des constructions contiguës ou immédiatement avoisinantes, 75% au moins des constructions s'implanteront à l'alignement des voies.

UB 6.2 - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus

- Dès lors qu'elles ne participent pas à la continuité du front bâti, les annexes peuvent s'implanter à l'alignement et/ou en retrait minimum d' 1m à compter de l'alignement.
- Schéma 1 : Pour les parcelles d'angle entre voies ou autres emprises publiques (Chemins piétons, espaces verts publics...), les constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait minimum d'1 m lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle.
- Schéma 2 : Dès lors que l'espace non bâti en front de rue est inférieur à 10m ou insuffisant pour implanter une construction sur le terrain dans le respect de la règle fixée au 6.1 (ex. cas des "parcelles en drapeau"), la construction pourra s'implanter en retrait minimum d' 1 m à compter de l'alignement de la voie.
- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes.
- Lorsque le retrait de la limite sur voie excède 1,50m, l'édification d'une clôture pourra être exigée s'il existe des murs de clôture dans l'environnement immédiat de la construction. Cf. article UB 11.



UB 6.3 - Règles relatives aux constructions de service public ou d'intérêt collectif:

Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait minimum d' 1 m à compter de l'alignement des voies ou de l'emprise publique.

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

UB 7.1 : les constructions s'implanteront en limite séparative ou avec un retrait minimum de 1 mètre.

UB 7.2. Dispositions alternatives :

- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées ou imposées dans la continuité des limites d'emprise existante.
- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, de qualité et en bon état, implantée différemment de la règle fixée au UB 7.1, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Article non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 70 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

UB 10.1 - Hauteur maximale (cf. dispositions générales) :

- H1 : hauteur maximale de la façade : 7 m
- H2 : hauteur maximale de la construction : 12m

UB 10.2 - Annexes :

La hauteur des annexes n'excédera pas 4,5 m au point le plus haut de la construction.

UB 10.3 : Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure d'1,50 m à celles fixées ci-dessus peut être autorisée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines et tenir compte de la pente éventuelle du terrain.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

UB 11.1 - Généralités :

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire) ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.

UB 11.2 - Matériaux apparents et couleurs

Toitures :

La couverture des constructions présentes sur la commune est majoritairement en schiste bleu, bleu-gris. En application du R 111-21 du code de l'urbanisme :

- L'aspect tuile « ronde » est interdit.
- L'aspect de teinte orangée est interdit.
- Les matériaux de couverture contemporains sont autorisés s'ils permettent une bonne intégration du bâti dans son environnement immédiat au regard notamment des architectures riveraines.
- En dehors d'une implantation sur une toiture terrasse, au sol non visible de l'espace public, ou sur une partie de bâtiment non visible depuis l'espace public, les panneaux de captation solaire respecteront la pente de la toiture.

Façades et pignons :

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site.

Les matériaux de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.

UB 11.3 - Clôtures :

Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.

UB 11.4 - Locaux et équipements techniques :

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, chaque fois que c'est possible, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

UB 11.5 - Antennes :

Les antennes, les paraboles et relais téléphoniques, doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation générale, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Une place de stationnement équivaut à 25m² (accès compris).

Il est exigé au minimum :

- Habitat collectif : Une place et demie de stationnement par logement.
- Habitat individuel : Deux places de stationnement par logement.
- Constructions à usage commercial, artisanal, bureau ou service : non réglementé.

Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatif financé avec l'aide de l'Etat.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues.

En cas d'impossibilité, leur suppression sera justifiée.

Les plantations supprimées seront remplacées par des plantations équivalentes à raison d'un pour un.

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE UB 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE UB 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

CARACTÈRE DE LA ZONE UE

La zone UE est une zone destinée à recevoir des constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif.

- Les règles du permis de démolir s'appliquent sur la zone (Cf. dispositions générales)
- Les clôtures sont soumises à autorisation préalable.
- Les règles de la reconstruction après sinistre s'appliquent (Cf. dispositions générales)
- Tout bâti ou élément de paysage recensé au titre du L 123.1.5-7 du code de l'urbanisme se voit appliquer les dispositions présentées dans les dispositions générales.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

1. Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation, dont les suivantes :
2. Toute activité relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain ;
3. Les constructions à usage agricole ou industriel ;
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
5. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
6. Le stationnement isolé des caravanes plus de trois mois par an et l'implantation d'habitation légères de loisirs ;
7. Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UE 2.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article UE 1.

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

1. Les constructions, dès lors que celles-ci n'empiètent pas sur un périmètre sanitaire de bâtiments d'exploitation agricole ;
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ; que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.
3. Les entrepôts liés à la vente sur place à la condition qu'ils ne constituent pas la destination principale de l'unité foncière ;
4. Les exhaussements et affouillements à la condition qu'ils soient indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
5. Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;

ARTICLE UE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

UE 3.1. - Accès :

Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particulier, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

UE 3.2. - Desserte en voirie :

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UE 4.1. - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée à la charge du pétitionnaire au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

UE 4.2. - Assainissement :

Eaux usées : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à la charge du pétitionnaire à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur. En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

Eaux pluviales : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence en priorité par infiltration dans le sol ou par récupération. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

UE 4.3. - Autres réseaux :

Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée. L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé

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

Les constructions s'implanteront à l'alignement ou avec un recul minimum de 1 mètres.

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

Les constructions s'implanteront en limite séparative ou avec un recul minimum de 1 mètre.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Article non réglementé.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

UE 11.1 - Généralités :

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire) ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.

UE 11.2 - Matériaux apparents et couleurs

Toitures :

La couverture des constructions présentes sur la commune est majoritairement en schiste bleu, bleu-gris. En application du R 111-21 du code de l'urbanisme :

- L'aspect tuile « ronde » est interdit.
- L'aspect de teinte orangée est interdit.
- Les matériaux de couverture contemporains sont autorisés s'ils permettent une bonne intégration du bâti dans son environnement immédiat au regard notamment des architectures riveraines.
- En dehors d'une implantation sur une toiture terrasse, au sol non visible de l'espace public, ou sur une partie de bâtiment non visible depuis l'espace public, les panneaux de captation solaire respecteront la pente de la toiture.

Façades et pignons :

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site.

Les matériaux de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.

UE 11.3 - Clôtures :

Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.

UE 11.4 - Locaux et équipements techniques :

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, chaque fois que c'est possible, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

UE 11.5 - Antennes :

Les antennes, les paraboles et relais téléphoniques, doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation générale, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris).

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues.

En cas d'impossibilité, leur suppression sera justifiée.

Les plantations supprimées seront remplacées par des plantations équivalentes à raison d'un pour un.

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE UE 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE UE 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE UA

La zone UA est une zone destinée à recevoir des activités artisanales compatibles avec le tissu urbanisé et l'habitat.

- Les règles du permis de démolir s'appliquent sur la zone (Cf. dispositions générales)
- Les clôtures sont soumises à autorisation préalable.
- Les règles de la reconstruction après sinistre s'appliquent (Cf. dispositions générales)
- Tout bâti ou élément de paysage recensé au titre du L 123.1.5-7 du code de l'urbanisme se voit appliquer les dispositions présentées dans les dispositions générales.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

1. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UA 2 ;
2. Le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs non destinées à la vente ;
3. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
5. Les constructions à usage agricole ou industriel ;

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article UA 1.

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

1. Les constructions à usage d'habitation sous réserve cumulativement d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone, d'être intégrées au bâtiment à usage professionnel, de présenter une emprise au sol inférieure ou égale à 35 m².
2. Les constructions à usage d'artisanat, de commerces, de bureaux, de services, d'entrepôts et les bâtiments techniques nécessaires à la gestion des activités, dès lors que celles-ci n'empiètent pas sur un périmètre sanitaire de bâtiments d'exploitation agricole ;
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ; que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.
4. Les exhaussements et affouillements à la condition qu'ils soient indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
5. Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;

ARTICLE UA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

UA 3.1. - Accès :

Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particulier, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

UA 3.2. - Desserte en voirie :

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UA 4.1. - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée à la charge du pétitionnaire au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

UA 4.2. - Assainissement :

Eaux usées : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à la charge du pétitionnaire à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur. En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

Eaux pluviales : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence en priorité par infiltration dans le sol ou par récupération. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

UA 4.3. - Autres réseaux :

Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée. L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé

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

UA 6.1 - Principe :

Les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres des voies et emprises publiques.

UA 6.2 - Règles relatives aux constructions de service public ou d'intérêt collectif:

Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait minimum d' 1 m.

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

UA 7.1. : Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative sous réserve de la réalisation de murs coupe-feu appropriés en cas de mitoyenneté avec un bâtiment, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.

UA 7.2. : Nonobstant les règles ci-dessus prescrites, toute implantation doit être réalisée sans préjudice des dispositions spéciales liées à la sécurité et à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement.

UA 7.3. : Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait minimum d'1 mètre.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Article non réglementé

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

UA 10.1 - Hauteur maximale (cf. dispositions générales) :

- H1 : hauteur maximale de la façade : 12 m
- H2 : hauteur maximale de la construction : 15m

UA 10.2 - Annexes :

La hauteur des annexes n'excédera pas 4,5 m au point le plus haut de la construction.

UA 10.3 : Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure d'1,5 m à celles fixées ci-dessus peut être autorisée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines et tenir compte de la pente éventuelle du terrain.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

UA 11.1 - Généralités :

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire) ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.

UA 11.2 - Matériaux apparents et couleurs

La trop grande simplicité des formes de bâtiments, engendrée par les structures à grande portée, doit être compensée par un ou des volumes en extension du bâti principal. Ces volumes secondaires doivent être conçus comme des éléments signalétiques du reste du bâtiment, ils doivent être traités dans le sens d'une qualité et d'une intégration paysagère maximale.

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être, dans la mesure du possible, recouverts d'un enduit de ton neutre.

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage (peinture mat).

En dehors d'une implantation sur une toiture terrasse, au sol non visible de l'espace public, ou sur une partie de bâtiment non visible depuis l'espace public, les panneaux de captation solaire respecteront la pente de la toiture.

UA 11.3 - Clôtures :

Les clôtures sont constituées d'un grillage accompagné de haies vives d'essences locales régulièrement entretenues. Ce grillage ou treillis pourra être supprimé chaque fois que les difficultés de gardiennage et de surveillance sont résolues, de manière à ce que la bonne tenue des installations communes et des espaces verts soit assurée. La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 2,00 m.

Elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment à proximité des carrefours et des accès aux établissements. Les haies vives pourront être discontinues si l'espace vert bordant est suffisamment large pour qu'il y soit implanté des massifs d'arbustes restituant le caractère bocager.

UA 11.4 - Antennes :

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation générale, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris).

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Quelle que soit leur surface, les délaissés des aires de stationnement devront être paysagers. Les espaces libres, et en particulier les marges de recul en bordure de voie, doivent être plantés et traités en espaces verts. Les talus situés en limite séparative seront conservés.

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE UA 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE UA 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UP

CARACTÈRE DE LA ZONE UP

La zone UP correspond au secteur urbanisé du Château du Bouëxic et du bâti environnant.

- Les règles du permis de démolir s'appliquent sur la zone (Cf. dispositions générales)
- Les clôtures sont soumises à autorisation préalable.
- Les règles de la reconstruction après sinistre s'appliquent (Cf. dispositions générales)
- Tout bâti ou élément de paysage recensé au titre du L 123.1.5-7 du code de l'urbanisme se voit appliquer les dispositions présentées dans les dispositions générales.

ARTICLE UP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

1. Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
2. Toute activité relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain ;
3. Les constructions à usage agricole ou industriel ;
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
5. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
6. Le stationnement isolé des caravanes plus de trois mois par an et l'implantation d'habitation légères de loisirs ;
7. Les parcs d'attractions ouverts au public ;
8. Les dépôts de véhicules ;
9. Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UP 2.
10. Les éoliennes de plus de 5m.

ARTICLE UP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article UP 1.

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

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ; que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers ;
2. Les exhaussements et affouillements à la condition qu'ils soient indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
3. Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;

ARTICLE UP 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

UP 3.1. - Accès :

Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particulier, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

UP 3.2. - Desserte en voirie :

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UP 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UP 4.1. - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée à la charge du pétitionnaire au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

UP 4.2. - Assainissement :

Eaux usées : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à la charge du pétitionnaire à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur. En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

Eaux pluviales : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence en priorité par infiltration dans le sol ou par récupération. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

UP 4.3. - Autres réseaux :

Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée. L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE UP 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé

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

UP 6.1 - Principe :

Les constructions s'implanteront à l'alignement ou avec un retrait minimum de 3 m.

ARTICLE UP 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

UP 7.1 : Les constructions s'implanteront en limite séparative ou avec un retrait minimum de 3 m.

UP 7.2. Dispositions alternatives :

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées ou imposées dans la continuité des limites d'emprise existante.

Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, de qualité et en bon état, implantée différemment de la règle fixée au UP 7.1, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

UP 7.3. Constructions de service public ou d'intérêt collectif: Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait minimum d' 1 m.

ARTICLE UP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Article non réglementé.

ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 40 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UP 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

UP 10.1 - Hauteur maximale (cf. dispositions générales) :

- H1 : hauteur maximale de la façade : 7 m
- H2 : hauteur maximale de la construction : 12m

UP 10.2 - Annexes :

La hauteur des annexes n'excédera pas 4,5 m au point le plus haut de la construction.

UP 10.3 : Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure d'1,5 m à celles fixées ci-dessus peut être autorisée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines et tenir compte de la pente éventuelle du terrain.

ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

UP 11.1 - Généralités :

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire) ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.

UP 11.2 - Matériaux apparents et couleurs

Toitures :

La couverture des constructions présentes sur la commune est majoritairement en schiste bleu, bleu-gris. En application du R 111-21 du code de l'urbanisme :

- L'aspect tuile « ronde » est interdit.
- L'aspect de teinte orangée est interdit
- Les toitures terrasses sont interdites.
- Les matériaux de couverture contemporains sont autorisés s'ils permettent une bonne intégration du bâti dans son environnement immédiat au regard notamment des architectures riveraines.
- La toiture du bâtiment principal respectera la pente dominante des toitures environnantes.
- Le bois pourra être utilisé à condition que la construction justifie ce matériau.

Façades et pignons :

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site.

Les matériaux de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.

UC 11.3 - Clôtures :

Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.

La clôture sur voie ou emprise publique est composée :

- D'un muret en pierre de pays de 0.50m minimum et d'1.80m maximum,
- Pouvant être surmonté d'une grille d'une hauteur maximale par rapport à la voie de 2m,
- Le mur ou muret peut-être doublé d'une haie arbustive.

UP 11.4 - Locaux et équipements techniques :

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, chaque fois que c'est possible, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

UP 11.5 - Antennes :

Les antennes, les paraboles et relais téléphoniques, doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

ARTICLE UP 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation générale, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris).

ARTICLE UP 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Quelle que soit leur surface, les délaissés des aires de stationnement devront être paysagers

Les espaces libres, et en particulier les marges de recul en bordure de voie, doivent être plantés et traités en espaces verts.

L'augmentation de l'imperméabilisation doit être maîtrisée. C'est pourquoi un coefficient d'espaces libres (ou espaces non imperméabilisés) maximal est préconisé. Les espaces libres seront aménagés en et plantés de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux, à concurrence d'au moins 30% de la surface parcellaire.

Dans le cas où les espaces de circulation et de stationnement privatifs assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc...., ceux-ci pourront être considérés comme espace libres.

Les talus situés en limite séparative seront conservés.

ARTICLE UP 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE UP 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE UP 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

CARACTERE DE LA ZONE UI

La zone UI est une zone destinée à recevoir des activités industrielles ou artisanales créant des nuisances.

- Les règles du permis de démolir s'appliquent sur la zone (Cf. dispositions générales)
- Les clôtures sont soumises à autorisation préalable.
- Les règles de la reconstruction après sinistre s'appliquent (Cf. dispositions générales)
- Tout bâti ou élément de paysage recensé au titre du L 123.1.5-7 du code de l'urbanisme se voit appliquer les dispositions présentées dans les dispositions générales.

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination de commerces, à l'exception des débits de boisson et de restaurants, et de bureaux non liés à une activité industrielle présente.
2. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UI 2 ;
3. Le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs non destinées à la vente ;
4. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
6. Les constructions à usage agricole ;

ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article UI 1.

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

1. Les constructions à usage d'habitation sous réserve cumulativement d'être destinées au gardiennage ou à la surveillance des établissements implantés dans la zone, d'être intégrées au bâtiment à usage professionnel, de présenter une emprise au sol inférieure ou égale à 35 m².
2. Les constructions à usage d'industrie et d'artisanat, d'entrepôts et les bâtiments techniques nécessaires à la gestion des activités non compatibles avec le tissu aggloméré ou créant des nuisances, dès lors que celles-ci n'empiètent pas sur un périmètre sanitaire de bâtiments d'exploitation agricole ;
3. Les exhaussements et affouillements à la condition qu'ils soient indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
4. Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
5. Dans les secteurs soumis à des risques naturels et technologiques, les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation des sols pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

ARTICLE UI 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

UI 3.1. - Accès :

Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particulier, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

UI 3.2. - Desserte en voirie :

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UI 4.1. - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée à la charge du pétitionnaire au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

UI 4.2. - Assainissement :

Eaux usées domestiques :

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

Toutes les constructions et installations existantes ou nouvelles doivent être raccordées au réseau d'assainissement, quand celui-ci est existant, en respectant ses caractéristiques. Le raccordement s'effectuera soit gravitairement soit par relèvement.

Toute construction qui ne pourrait être raccordée gravitairement au réseau d'assainissement, devra être équipée d'une installation de relèvement à la charge du constructeur.

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Eaux résiduaires industrielles et artisanales :

Toutes les constructions et installations existantes ou nouvelles doivent être raccordées au réseau d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. Le cas échéant, le rejet de ces eaux résiduaires peut être subordonné à un traitement préalable.

Une convention de déversement au réseau public peut s'avérer nécessaire et être établie avec le gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence en priorité par infiltration dans le sol ou par récupération. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

UI 4.3. - Autres réseaux :

Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée. L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE UI 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Si la construction projetée est raccordée aux réseaux d'assainissement, aucune superficie minimale n'est imposée.

En l'absence de réseaux, la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif peut nécessiter une superficie minimale de terrain en fonction notamment du dispositif technique adopté, de la topographie du terrain, de la nature du sol et du sous-sol.

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

UI 6.1 - Principe :

Les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 3m des voies et emprises publiques.

UI 6.2 - Règles relatives aux constructions de service public ou d'intérêt collectif:

Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait minimum d' 1 m.

ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

UI 7.1. : Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative sous réserve de la réalisation de murs coupe-feu appropriés en cas de mitoyenneté avec un bâtiment, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 m.

UI 7.2. : Nonobstant les règles ci-dessus prescrites, toute implantation doit être réalisée sans préjudice des dispositions spéciales liées à la sécurité et à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement.

UI 7.3. : Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait minimum d' 1 m.

ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions s'implanteront avec un recul d'au moins 3 m les unes par rapport aux autres.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 80 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

UI 11.1 - Généralités :

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire) ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.

UI 11.2 - Matériaux apparents et couleurs

La trop grande simplicité des formes de bâtiments, engendrée par les structures à grande portée, doit être compensée par un ou des volumes en extension du bâti principal. Ces volumes secondaires doivent être conçus comme des éléments signalétiques du reste du bâtiment, ils doivent être traités dans le sens d'une qualité et d'une intégration paysagère maximale.

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être, dans la mesure du possible, recouverts d'un enduit de ton neutre.

Les bardages verticaux en matériaux identiques à ceux de la couverture sont autorisés.

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage (peinture mat).

En dehors d'une implantation sur une toiture terrasse, au sol non visible de l'espace public, ou sur une partie de bâtiment non visible depuis l'espace public, les panneaux de captation solaire respecteront la pente de la toiture.

UI 11.3 - Clôtures :

Les clôtures sont constituées d'un grillage accompagné de haies vives d'essences locales régulièrement entretenues. Ce grillage ou treillis pourra être supprimé chaque fois que les difficultés de gardiennage et de surveillance sont résolues, de manière à ce que la bonne tenue des installations communes et des espaces verts soit assurée. La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 2,00 m.

Elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment à proximité des carrefours et des accès aux établissements. Les haies vives pourront être discontinues si l'espace vert bordant est suffisamment large pour qu'il y soit implanté des massifs d'arbustes restituant le caractère bocager.

UI 11.4 – Enseignes :

Les enseignes devront être parfaitement intégrées, et ne pas compromettre l'homogénéité et la qualité architecturale de la zone.

UI 11.5 - Divers :

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

Les éléments concourant au fonctionnement de l'immeuble, tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.
Ex : Les pompes à chaleur, les dispositifs de climatisation ne sont pas visibles depuis l'espace public.

Les panneaux solaires ne sont pas ajoutés en surépaisseur mais intégrés à la couverture. Ils sont judicieusement dimensionnés et positionnés dans la composition générale de la façade.
Les pompes à chaleur ou tout autre équipement source de bruit seront positionnés de manière à ne pas générer de nuisance pour les voisins.

Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) implantés en toiture doivent obligatoirement être implantés en retrait par rapport au plan vertical de la façade.

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation générale, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris).

Le stationnement devra correspondre au plan d'aménagement et au plan de composition de la zone.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

En outre, les espaces verts doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 100 m² d'espaces libres.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions,
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés.

Quelle que soit leur surface, les délaissés des aires de stationnement devront être paysagers.

Les espaces libres, et en particulier les marges de recul en bordure de voie, doivent être plantés et traités en espaces verts.

Les talus situés en limite séparative seront conservés.

ARTICLE UI 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE UI 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE UI 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

LA CHAPELLE-BOUËXIC

PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUB

CARACTERE DE LA ZONE 1AUB

La zone 1AU est une zone naturelle où les équipements existants en périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir, à court terme, les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. L'extension de l'agglomération y est prévue sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux à vocation d'habitat et d'activités commerciales de proximité avec la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation.

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

L'urbanisation de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de constructions applicables à la zone 1AU portée au plan sont proches de celles de la zone urbaine :

- UB pour la zone 1AUB
- Les règles du permis de démolir s'appliquent sur la zone (Cf. dispositions générales)
- Les clôtures sont soumises à autorisation préalable.
- Les opérations de plus de 10 logements devront prévoir 10% minimum de logements sociaux. Les chiffres obtenus suite à l'application de ces pourcentages seront arrondis au chiffre immédiatement supérieur. La densité attendue sera au minimum de **13 logements par hectare** (cf. *Orientations d'Aménagement et de Programmation*).
- Les règles de la reconstruction après sinistre s'appliquent (Cf. dispositions générales)
- Tout bâti ou élément de paysage recensé au titre du L 123.1.5-7 du code de l'urbanisme se voit appliquer les dispositions présentées dans les dispositions générales.

ARTICLE 1AUB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

1. Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation, dont les suivantes :
2. Toute activité relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain ;
3. Les constructions à usage agricole ou industriel ;
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
5. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
6. Le stationnement isolé des caravanes plus de trois mois par an et l'implantation d'habitation légères de loisirs ;
7. Les parcs d'attractions ouverts au public ;
8. Les dépôts de véhicules ;
9. Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article 1AUB 2.
10. Les commerces d'une surface de vente supérieure à 999m².

ARTICLE 1AUB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1AUB 1.

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

1. Les constructions, dès lors que celles-ci n'empiètent pas sur un périmètre sanitaire de bâtiments d'exploitation agricole ;
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ; que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.
3. Les entrepôts liés à la vente sur place à la condition qu'ils ne constituent pas la destination principale de l'unité foncière ;
4. Les exhaussements et affouillements à la condition qu'ils soient indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
5. Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;

ARTICLE 1AUB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1AUB 3.1. - Accès :

Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particulier, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

1AUB 3.2. - Desserte en voirie :

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.

ARTICLE 1AUB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1AUB 4.1. - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée à la charge du pétitionnaire au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

1AUB 4.2. - Assainissement :

Eaux usées : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à la charge du pétitionnaire à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur. En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

Eaux pluviales : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence en priorité par infiltration dans le sol ou par récupération. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

1AUB 4.3. - Autres réseaux :

Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée. L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE 1AUB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé

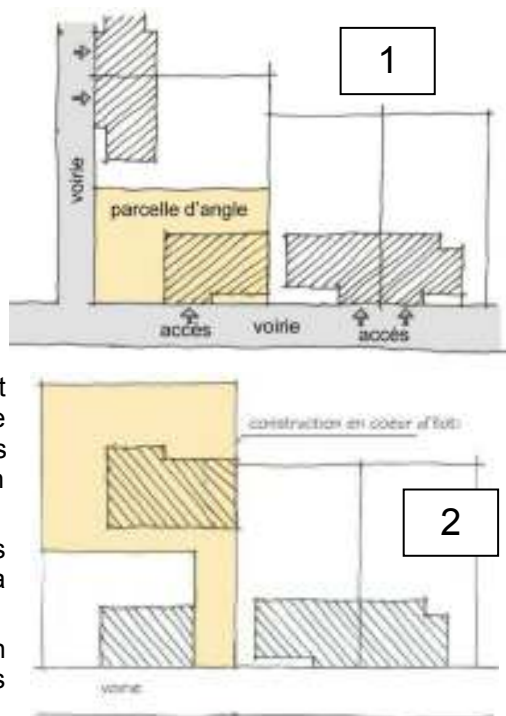
ARTICLE 1AUB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1AUB 6.1 - Principe :

- 75% au moins de la façade des constructions, s'implanteront dans le respect de l'implantation dominante des constructions contiguës ou immédiatement avoisinantes, sans porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation.
- A défaut d'implantation dominante des constructions contiguës ou immédiatement avoisinantes, 75% au moins des constructions s'implanteront à l'alignement des voies.

1AUB 6.2 - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus

- Dès lors qu'elles ne participent pas à la continuité du front bâti, les annexes peuvent s'implanter à l'alignement et/ou en retrait minimum d' 1m à compter de l'alignement.
- Schéma 1 : Pour les parcelles d'angle entre voies ou autres emprises publiques (Chemins piétons, espaces verts publics...), les constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait minimum d'1 m lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle.
- Schéma 2 : Dès lors que l'espace non bâti en front de rue est inférieur à 10m ou insuffisant pour implanter une construction sur le terrain dans le respect de la règle fixée au 6.1 (ex. cas des "parcelles en drapeau"), la construction pourra s'implanter en retrait minimum d'1 m à compter de l'alignement de la voie.
- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes.
- Lorsque le retrait de la limite sur voie excède 1,50m, l'édification d'une clôture pourra être exigée s'il existe des murs de clôture dans l'environnement immédiat de la construction. Cf. article 1AUB 11.



1AUB 6.3 - Règles relatives aux constructions de service public ou d'intérêt collectif:

Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait minimum d' 1 m à compter de l'alignement des voies ou de l'emprise publique.

ARTICLE 1AUB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1AUB 7.1 : les constructions s'implanteront en limite séparative ou avec un retrait minimum de 1 mètre.

1AUB 7.2. Dispositions alternatives :

- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées ou imposées dans la continuité des limites d'emprise existante.

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, de qualité et en bon état, implantée différemment de la règle fixée au 1AUB 7.1, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

ARTICLE 1AUB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Article non réglementé.

ARTICLE 1AUB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 70 % de la superficie du terrain.

ARTICLE 1AUB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1AUB 10.1 - Hauteur maximale (cf. dispositions générales) :

- H1 : hauteur maximale de la façade : 7 m
- H2 : hauteur maximale de la construction : 12m

1AUB 10.2 - Annexes :

La hauteur des annexes n'excédera pas 4,5 m au point le plus haut de la construction.

1AUB 10.3 : Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure d'1,50 m à celles fixées ci-dessus peut être autorisée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines et tenir compte de la pente éventuelle du terrain.

ARTICLE 1AUB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

1AUB 11.1 - Généralités :

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire) ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.

1AUB 11.2 - Matériaux apparents et couleurs

Toitures :

La couverture des constructions présentes sur la commune est majoritairement en schiste bleu, bleu-gris. En application du R 111-21 du code de l'urbanisme :

- L'aspect tuile « ronde » est interdit.
- L'aspect de teinte orangée est interdit.
- Les matériaux de couverture contemporains sont autorisés s'ils permettent une bonne intégration du bâti dans son environnement immédiat au regard notamment des architectures riveraines.
- En dehors d'une implantation sur une toiture terrasse, au sol non visible de l'espace public, ou sur une partie de bâtiment non visible depuis l'espace public, les panneaux de captation solaire respecteront la pente de la toiture.

Façades et pignons :

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site.

Les matériaux de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.

1AUB 11.3 - Clôtures :

Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.

1AUB 11.4 - Locaux et équipements techniques :

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, chaque fois que c'est possible, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

1AUB 11.5 - Antennes :

Les antennes, les paraboles et relais téléphoniques, doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

ARTICLE 1AUB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation générale, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Une place de stationnement équivaut à 25m² (accès compris).

Il est exigé au minimum :

- Habitat collectif : Une place et demie de stationnement par logement.
- Habitat individuel : Deux places de stationnement par logement.
- Constructions à usage commercial, artisanal, bureau ou service : non réglementé.

Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatif financé avec l'aide de l'Etat.

ARTICLE 1AUB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues.

En cas d'impossibilité, leur suppression sera justifiée.

Les plantations supprimées seront remplacées par des plantations équivalentes à raison d'un pour un.

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

Article non réglementé.

ARTICLE 1AUB 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE 1AUB 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUI

CARACTERE DE LA ZONE 1AUI

La zone 1AUI est une zone naturelle destinée à recevoir des activités industrielles et artisanales créant des nuisances.

- Les règles du permis de démolir s'appliquent sur la zone (Cf. dispositions générales)
- Les clôtures sont soumises à autorisation préalable.
- Les règles de la reconstruction après sinistre s'appliquent (Cf. dispositions générales)
- Tout bâti ou élément de paysage recensé au titre du L 123.1.5-7 du code de l'urbanisme se voit appliquer les dispositions présentées dans les dispositions générales.

ARTICLE 1AUI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination de commerces, à l'exception des débits de boisson et de restaurants, et de bureaux non liés à une activité industrielle présente.
2. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AUI 2 ;
3. Le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs non destinées à la vente ;
4. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
6. Les constructions à usage agricole ;

ARTICLE 1AUI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1AUI 1.

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

1. Les constructions à usage d'habitation sous réserve cumulativement d'être destinées au gardiennage ou à la surveillance des établissements implantés dans la zone, d'être intégrées au bâtiment à usage professionnel, de présenter une emprise au sol inférieure ou égale à 35 m².
2. Les constructions à usage d'industrie et d'artisanat, d'entrepôts et les bâtiments techniques nécessaires à la gestion des activités non compatibles avec le tissu aggloméré ou créant des nuisances, dès lors que celles-ci n'empiètent pas sur un périmètre sanitaire de bâtiments d'exploitation agricole ;
3. Les exhaussements et affouillements à la condition qu'ils soient indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
4. Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
5. Dans les secteurs soumis à des risques naturels et technologiques, les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation des sols pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

ARTICLE 1AUI 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1AUI 3.1. - Accès :

Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particulier, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

1AUI 3.2. - Desserte en voirie :

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 1AUI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1AUI 4.1. - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée à la charge du pétitionnaire au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

1AUI 4.2. - Assainissement :

Eaux usées domestiques :

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

Toutes les constructions et installations existantes ou nouvelles doivent être raccordées au réseau d'assainissement, quand celui-ci est existant, en respectant ses caractéristiques. Le raccordement s'effectuera soit gravitairement soit par relèvement.

Toute construction qui ne pourrait être raccordée gravitairement au réseau d'assainissement, devra être équipée d'une installation de relèvement à la charge du constructeur.

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Eaux résiduaires industrielles et artisanales :

Toutes les constructions et installations existantes ou nouvelles doivent être raccordées au réseau d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. Le cas échéant, le rejet de ces eaux résiduaires peut être subordonné à un traitement préalable.

Une convention de déversement au réseau public peut s'avérer nécessaire et être établie avec le gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence en priorité par infiltration dans le sol ou par récupération. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

1AUI 4.3. - Autres réseaux :

Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée. L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE 1AUI 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Si la construction projetée est raccordée aux réseaux d'assainissement, aucune superficie minimale n'est imposée.

En l'absence de réseaux, la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif peut nécessiter une superficie minimale de terrain en fonction notamment du dispositif technique adopté, de la topographie du terrain, de la nature du sol et du sous-sol.

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

1AUI 6.1 - Principe :

Les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 3m des voies et emprises publiques.

1AUI 6.2 - Règles relatives aux constructions de service public ou d'intérêt collectif:

Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait minimum d' 1 m.

ARTICLE 1AUI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1AUI 7.1. : Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative sous réserve de la réalisation de murs coupe-feu appropriés en cas de mitoyenneté avec un bâtiment, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 m.

1AUI 7.2. : Nonobstant les règles ci-dessus prescrites, toute implantation doit être réalisée sans préjudice des dispositions spéciales liées à la sécurité et à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement.

1AUI 7.3. : Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait minimum d' 1 m.

ARTICLE 1AUI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions s'implanteront avec un recul d'au moins 3 m les unes par rapport aux autres.

ARTICLE 1AUI 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 80 % de la superficie du terrain.

ARTICLE 1AUI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé

ARTICLE 1AUI 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

1AUI 11.1 - Généralités :

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire) ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.

1AUI 11.2 - Matériaux apparents et couleurs

La trop grande simplicité des formes de bâtiments, engendrée par les structures à grande portée, doit être compensée par un ou des volumes en extension du bâti principal. Ces volumes secondaires doivent être conçus comme des éléments signalétiques du reste du bâtiment, ils doivent être traités dans le sens d'une qualité et d'une intégration paysagère maximale.

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être, dans la mesure du possible, recouverts d'un enduit de ton neutre.

Les bardages verticaux en matériaux identiques à ceux de la couverture sont autorisés.

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage (peinture mat).

En dehors d'une implantation sur une toiture terrasse, au sol non visible de l'espace public, ou sur une partie de bâtiment non visible depuis l'espace public, les panneaux de captation solaire respecteront la pente de la toiture.

1AUI 11.3 - Clôtures :

Les clôtures sont constituées d'un grillage accompagné de haies vives d'essences locales régulièrement entretenues. Ce grillage ou treillis pourra être supprimé chaque fois que les difficultés de gardiennage et de surveillance sont résolues, de manière à ce que la bonne tenue des installations communes et des espaces verts soit assurée. La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 2,00 m.

Elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment à proximité des carrefours et des accès aux établissements. Les haies vives pourront être discontinues si l'espace vert bordant est suffisamment large pour qu'il y soit implanté des massifs d'arbustes restituant le caractère bocager.

1AUI 11.4 –Enseignes :

Les enseignes devront être parfaitement intégrées, et ne pas compromettre l'homogénéité et la qualité architecturale de la zone.

1AUI 11.5 - Divers :

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

Les éléments concourant au fonctionnement de l'immeuble, tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.
Ex : Les pompes à chaleur, les dispositifs de climatisation ne sont pas visibles depuis l'espace public.

Les panneaux solaires ne sont pas ajoutés en surépaisseur mais intégrés à la couverture. Ils sont judicieusement dimensionnés et positionnés dans la composition générale de la façade.
Les pompes à chaleur ou tout autre équipement source de bruit seront positionnés de manière à ne pas générer de nuisance pour les voisins.

Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) implantés en toiture doivent obligatoirement être implantés en retrait par rapport au plan vertical de la façade.

ARTICLE 1AUI 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation générale, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris).

Le stationnement devra correspondre au plan d'aménagement et au plan de composition de la zone.

ARTICLE 1AUI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

En outre, les espaces verts doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 100 m² d'espaces libres.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions,
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés.

Quelle que soit leur surface, les délaissés des aires de stationnement devront être paysagers.

Les espaces libres, et en particulier les marges de recul en bordure de voie, doivent être plantés et traités en espaces verts.

Les talus situés en limite séparative seront conservés.

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

Article non réglementé.

ARTICLE 1AUI 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE 1AUI 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE 2AU :

Les zones 2AU sont des zones naturelles dont les équipements en périphérie immédiate, n'ont pas de capacité suffisante pour permettre, à court terme, leur urbanisation. Elles sont donc momentanément inconstructibles et conservent en attendant leur vocation rurale et/ou agricole.

Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme.

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

- Les règles du permis de démolir s'appliquent sur la zone (Cf. dispositions générales)
- Les clôtures sont soumises à autorisation préalable.
- Les règles de la reconstruction après sinistre s'appliquent (Cf. dispositions générales)
- Tout bâti ou élément de paysage recensé au titre du L 123.1.5-7 du code de l'urbanisme se voit appliquer les dispositions présentées dans les dispositions générales.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément prévues à l'article 2AU 2 suivant.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

1. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).
2. Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions.
3. Les extensions limitées des habitations existantes, avec une emprise au sol maximale de 40 m².

ARTICLE 2AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les installations et équipements de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou avec un retrait minimum de 3m.

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

Les installations et équipements de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'au moins 3 mètres.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non réglementé.

LA CHAPELLE-BOUËXIC

PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A est une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Seules sont autorisées, dans cette zone, les constructions, installations ou utilisations du sol liées et nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions en pierre ou en terre sont, a priori, des éléments constitutifs du patrimoine communal et à ce titre le permis de démolir sera exigé au titre des dispositions de l'article L. 123-1-5-7^e du code de l'urbanisme.

La zone A comprend un sous-secteur Ai, zone agricole inconstructible.

- Les règles du permis de démolir s'appliquent sur la zone (Cf. dispositions générales)
- Les clôtures sont soumises à autorisation préalable.
- Les règles de la reconstruction après sinistre s'appliquent (Cf. dispositions générales)
- Tout bâti ou élément de paysage recensé au titre du L 123.1.5-7 du code de l'urbanisme se voit appliquer les dispositions présentées dans les dispositions générales.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

1. Les constructions, installations ou utilisations du sol non exclusivement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article A 1.

En zone A :

Sont admis, sous réserve d'être liées et nécessaires à l'activité d'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif et de prendre en compte les paysages et d'être implantées à une distance supérieure à 100 m de tout bâtiment ou installation agricoles en activité de tiers, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole (art. L. 311-1 du code rural) telles que les aires naturelles de camping à la ferme, le caravanage à la ferme, les locaux de vente directe des produits issus de l'activité, les locaux nécessaires aux activités de transformation de produits issus de l'activité, ... et localisées à moins de 100 m des bâtiments d'exploitations concernés ;
2. L'activité d'hébergement touristique telle que gîte rural ou chambre d'hôtes (hors camping), ne sera admise que dans le cadre du changement de destination du patrimoine bâti de caractère, et non par construction nouvelle. Dans ce cadre, les extensions limitées sont admises sous réserve de préserver le caractère architectural originel.
3. La construction à usage d'habitation :
 - dans la limite d'un seul logement sur le site concerné,
 - d'une emprise au sol limitée à 120m²,
 - sous réserve que cette habitation soit destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au regard de la nature de l'activité agricole existante en fonctionnement et de son importance,

- qu'elle soit implantée à une distance n'excédant pas 50 m à compter des bâtiments d'exploitations concernés. Toutefois, en cas d'impossibilité topographique ou sanitaire justifiée, une distance supérieure pourra être admise.
4. En plus du logement d'habitation, la construction d'un local de surveillance, sera autorisée dans les limites suivantes :
 - 30m² de surface de plancher maximum,
 - Une implantation dans la continuité d'un bâti agricole.
 5. Sous réserve d'être liées et nécessaires à l'activité d'exploitation agricole, le changement de destination des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien, à condition de préserver le caractère architectural originel, dès lors que l'essentiel des murs porteurs existe (dans une proportion équivalente à 3 sur 4, et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,50 m).
 6. La reconstruction sur le même terrain de constructions détruites par un sinistre, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux, sauf lorsque les besoins de l'exploitation agricole le nécessite.

En zone A et Ai :

7. Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
8. Les bassins de rétention nécessaires à la gestion des eaux pluviales s'ils ne peuvent être réalisés sur l'opération ;
9. Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone ;

Dans les marges de recul des voies départementales :

10. Les extensions du bâti existant sont admises dès lors qu'elles ne réduisent pas la distance entre le bâti existant et l'axe de la voie départementale.
11. Les constructions d'annexes sont autorisées dès lors que ceux-ci ne réduisent pas la distance entre le bâti principal d'habitation et l'axe de la voie.

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

A 3.1. - Accès :

Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particulier, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

A 3.2. - Desserte en voirie :

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

A 4.1. - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée à la charge du pétitionnaire au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

A 4.2. - Assainissement :

Eaux usées :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Toutes les constructions et installations existantes ou nouvelles doivent être raccordées au réseau d'assainissement, quand celui-ci est existant, en respectant ses caractéristiques. Le raccordement s'effectuera soit gravitairement soit par relèvement.

Toute construction qui ne pourrait être raccordée gravitairement au réseau d'assainissement, devra être équipée d'une installation de relèvement à la charge du constructeur.

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments d'exploitation agricole qui ont leur propre système de traitement des eaux usées.

Eaux pluviales : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence en priorité par infiltration dans le sol ou par récupération. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

A 4.3. - Autres réseaux :

Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée. L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas, et notamment lors de divisions de terrains ou de l'aménagement de locaux d'habitation dans les anciens corps de ferme et anciens bâtiments d'exploitation agricole.

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

A 6.1 - Principe :

Les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres.

A 6.2 - Règles relatives aux constructions de service public ou d'intérêt collectif:

Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait minimum d' 1 m à compter de l'alignement des voies ou de l'emprise publique.

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

A 7.1 : les constructions s'implanteront en limite séparative ou avec un retrait minimum de 3 mètres.

A 7.2. Dispositions alternatives :

- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées ou imposées dans la continuité des limites d'emprise existante.
- Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou avec un retrait minimum de 1m.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

A 10.1 - Bâtiments d'habitation :

La hauteur du rez-de-chaussée ne pourra excéder 0,50 m par rapport à la cote moyenne du terrain naturel défini au milieu de l'emprise de la construction, avant tous travaux de remblais ou de déblais. Dans le cas de terrain en pente, une hauteur maximale de 0,80 m pourra être admise.

La hauteur, au point le plus haut de la construction, ne devra pas excéder de 9 m le niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point.

A 10.2 - Bâtiments d'exploitation :

Non règlementé.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

A 11.1 - Généralités :

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire) ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.

A 11.2 – Bâtiments d'habitations :

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Toitures :

La couverture des constructions présentes sur la commune est majoritairement en schiste bleu, bleu-gris. En application du R 111-21 du code de l'urbanisme :

- L'aspect tuile « ronde » est interdit.
- L'aspect de teinte orangée est interdit.
- Les matériaux de couverture contemporains sont autorisés s'ils permettent une bonne intégration du bâti dans son environnement immédiat au regard notamment des architectures riveraines.
- En dehors d'une implantation sur une toiture terrasse, au sol non visible de l'espace public, ou sur une partie de bâtiment non visible depuis l'espace public, les panneaux de captation solaire respecteront la pente de la toiture.

•

Façades et pignons :

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site.

Les matériaux de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.

AH 11.3 - Clôtures :

Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.

A 11.4 – Bâtiments agricoles :

Ils seront de formes et de volume simples. Leur aspect, leurs matériaux et leurs couleurs seront en harmonie avec les constructions voisines de qualité.

Toitures :

Les couvertures en matériaux translucides sont autorisées sur une partie de la toiture. Les couvertures en métal brillant non revêtus sont interdites. Le bac acier, le zinc, l'aluminium sont autorisés dès lors qu'ils sont revêtus de teinte neutre, en harmonie avec les couleurs traditionnelles.

Façades et pignons :

Les façades seront réalisées de préférence en bardage bois ou matériaux similaire. Tout autre matériau pourra être utilisé sous réserve d'une bonne intégration et d'être en harmonie avec l'existant ;

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre.

Les bardages verticaux en matériaux identiques à ceux de la couverture peuvent être autorisés.

L'ensemble des bâtiments d'exploitation agricole devront être intégrés aux paysages par des haies vives composées d'essences bocagères.

A 11.5 – Pour l'ensemble de la zone :

Locaux et équipements techniques :

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, chaque fois que c'est possible, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

Antennes :

Les antennes, les paraboles et relais téléphoniques, doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation générale, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Une place de stationnement équivaut à 25m² (accès compris).

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

A 13.1 - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter. Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7[°]alinéa de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la haie concernée. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.

A 13.2 - Obligation de planter :

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

La création ou l'extension de l'installation ou des bâtiments techniques agricoles, ainsi que les constructions légères, devront être masquées par des écrans de verdure.

Les projets devront prendre en compte les recommandations du projet d'aménagement et de développement durable, ainsi que les indications des documents graphiques en matière de plantation ou d'alignement à réaliser.

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE A 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

**ARTICLE A 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION
ELECTRONIQUES**

Article non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AH

CARACTERE DE LA ZONE AH

La zone AH correspond à une entité bâtie de type « hameau ». Ce secteur peut admettre des constructions d'habitations, ou des évolutions des habitations et activités existantes compatibles avec cet habitat, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, aux milieux naturels et aux paysages.

Les constructions admises doivent s'insérer au mieux dans l'environnement naturel et dans le respect des données urbaines, architecturales et paysagères existantes, à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

- Les règles du permis de démolir s'appliquent sur la zone (Cf. dispositions générales)
- Les clôtures sont soumises à autorisation préalable.
- Les règles de la reconstruction après sinistre s'appliquent (Cf. dispositions générales)
- Tout bâti ou élément de paysage recensé au titre du L 123.1.5-7 du code de l'urbanisme se voit appliquer les dispositions présentées dans les dispositions générales.

ARTICLE AH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article AH 2.

ARTICLE AH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions nouvelles d'habitations ;
2. Les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, dès lors que celles-ci n'empiètent pas sur un périmètre sanitaire de bâtiments ou installations générateur de nuisances,
3. La construction d'annexes aux habitations existantes à condition que l'emprise au sol cumulée des annexes n'excède pas 80 m².
4. Le changement de destination des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien, existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve cumulativement :
 - qu'il n'y ait plus de bâtiment ou installation agricole générant un périmètre sanitaire, localisé à moins de 100 mètres du bâti concerné.
 - de préserver le caractère architectural originel.
 - que l'essentiel des murs porteurs existe (c'est-à-dire dans une proportion équivalente à 3 sur 4 et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,50 mètres).
 - que le bâti concerné ait une emprise au sol au minimum égale à 40 m² si le changement de destination vise à créer un foyer nouveau (un habitat nouveau).
 - que le cumul des emprises existantes et des extensions n'ait pas pour effet de doubler l'emprise au sol initiale du bâti existant et n'excèdent pas 200 m² d'emprise au sol totale et finale. Cette limite d'emprise ne s'applique pas pour les changements de destination concernant des bâtiments dont l'emprise au sol existante est supérieure. Dans ce cas, les aménagements se réalisent dans les emprises et volumes du bâtiment existant.
5. Les extensions liées et nécessaires à la modernisation ou l'évolution des activités existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, dans le respect des paysages et de l'environnement, dans la limite de 100 m² d'emprise au sol supplémentaire à la condition qu'il n'y ait plus manifestement et définitivement de bâtiment ou installation agricole générant un périmètre sanitaire, localisé à moins de 100 mètres du bâti concerné.
6. Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;

7. Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone ;

Dans les marges de recul des voies départementales :

8. Les extensions du bâti existant sont admises dès lors qu'elles ne réduisent pas la distance entre le bâti existant et l'axe de la voie départementale.
9. Les constructions d'annexes sont autorisées dès lors que ceux-ci ne réduisent pas la distance entre le bâti principal d'habitation et l'axe de la voie.

ARTICLE AH 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

AH 3.1. - Accès :

Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particulier, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

AH 3.2. - Desserte en voirie :

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.

ARTICLE AH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

AH 4.1. - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée à la charge du pétitionnaire au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

AH 4.2. - Assainissement :

Eaux usées :

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

Toutes les constructions et installations existantes ou nouvelles doivent être raccordées au réseau d'assainissement, quand celui-ci est existant, en respectant ses caractéristiques. Le raccordement s'effectuera soit gravitairement soit par relèvement.

Toute construction qui ne pourrait être raccordée gravitairement au réseau d'assainissement, devra être équipée d'une installation de relèvement à la charge du constructeur.

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence en priorité par infiltration dans le sol ou par récupération. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

AH 4.3. - Autres réseaux :

Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée. L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE AH 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas, et notamment lors de divisions de terrains ou de l'aménagement de locaux d'habitation dans les anciens corps de ferme et anciens bâtiments d'exploitation agricole.

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

AH 6.1 - Principe :

Les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres.

AH 6.2 - Règles relatives aux constructions de service public ou d'intérêt collectif:

Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait minimum d' 1 m à compter de l'alignement des voies ou de l'emprise publique.

ARTICLE AH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

AH 7.1 : les constructions s'implanteront en limite séparative ou avec un retrait minimum de 1 mètres.

AH 7.2. Dispositions alternatives :

- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées ou imposées dans la continuité des limites d'emprise existante.
- Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou avec un retrait minimum de 1m.

ARTICLE AH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé

ARTICLE AH 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE AH 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

AH 10.1 - Hauteur maximale (cf. dispositions générales) :

- H1 : hauteur maximale de la façade : 7 m
- H2 : hauteur maximale de la construction : 12m

AH 10.2 - Annexes :

La hauteur des annexes n'excédera pas 4,5 m au point le plus haut de la construction.

AH 10.3 : Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure d'1,50 m à celles fixées ci-dessus peut être autorisée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines et tenir compte de la pente éventuelle du terrain.

ARTICLE AH 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

AH 11.1 - Généralités :

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire) ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.

AH 11.2 - Matériaux apparents et couleurs

Toitures :

La couverture des constructions présentes sur la commune est majoritairement en schiste bleu, bleu-gris. En application du R 111-21 du code de l'urbanisme :

- L'aspect tuile « ronde » est interdit.
- L'aspect de teinte orangée est interdit.
- Les matériaux de couverture contemporains sont autorisés s'ils permettent une bonne intégration du bâti dans son environnement immédiat au regard notamment des architectures riveraines.
- Les toitures terrasses sont autorisées sans excéder 1 /3 de l'emprise au sol de la construction et plus de 50% de la façade sur voie.
- En dehors d'une implantation sur une toiture terrasse, au sol non visible de l'espace public, ou sur une partie de bâtiment non visible depuis l'espace public, les panneaux de captation solaire respecteront la pente de la toiture.

Façades et pignons :

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site.

Les matériaux de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.

AH 11.3 - Clôtures :

Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.

AH 11.4 - Locaux et équipements techniques :

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, chaque fois que c'est possible, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

AH 11.5 - Antennes :

Les antennes, les paraboles et relais téléphoniques, doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

ARTICLE AH 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation générale, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Une place de stationnement équivaut à 25m² (accès compris).

ARTICLE AH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

AH 13.1 - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter. Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7^ealinéa de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la haie concernée. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.

AH 13.2 - Obligation de planter :

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

Les projets devront prendre en compte les recommandations du projet d'aménagement et de développement durable, ainsi que les indications des documents graphiques en matière de plantation ou d'alignement à réaliser.

AH 13.3 - L'augmentation de l'imperméabilisation doit être maîtrisée. C'est pourquoi un coefficient d'espaces libres (ou espaces non imperméabilisés) maximal est préconisé. Les espaces libres seront aménagés en et plantés de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux, à concurrence d'au moins 20% de la surface parcellaire.

Dans le cas où les espaces de circulation et de stationnement privatifs assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc...., ceux-ci pourront être considérés comme espace libres.

ARTICLE AH 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE AH 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE AH 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ah2

CARACTERE DE LA ZONE Ah2

La zone Ah2 correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée, dans l'espace agricole, pouvant admettre des évolutions des habitations et activités existantes compatibles avec cet habitat, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, aux milieux naturels et aux paysages.

Les constructions admises doivent s'insérer au mieux dans l'environnement naturel et dans le respect des données urbaines, architecturales et paysagères existantes, à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme. Les évolutions des constructions se font par changement de destination ou extension. Le changement de destination des constructions dans ces zones n'est pas systématiquement admis, de même que les extensions des constructions existantes : ils peuvent être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'activité agricole (problématique des périmètres sanitaires notamment).

- Les règles du permis de démolir s'appliquent sur la zone (Cf. dispositions générales)
- Les clôtures sont soumises à autorisation préalable.
- Les règles de la reconstruction après sinistre s'appliquent (Cf. dispositions générales)
- Tout bâti ou élément de paysage recensé au titre du L 123.1.5-7 du code de l'urbanisme se voit appliquer les dispositions présentées dans les dispositions générales.

ARTICLE Ah2 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article Ah2 2.

ARTICLE Ah2 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, dès lors que celles-ci n'empiètent pas sur un périmètre sanitaire de bâtiments ou installations générateur de nuisances, et qu'elles ne dépassent pas 80 m² d'emprise au sol.
2. La construction d'annexes aux habitations existantes à condition que l'emprise au sol cumulée des annexes n'excède pas 80 m².
3. Le changement de destination des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien, existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve cumulativement :
 - qu'il n'y ait plus de bâtiment ou installation agricole générant un périmètre sanitaire, localisé à moins de 100 mètres du bâti concerné.
 - de préserver le caractère architectural originel.
 - que l'essentiel des murs porteurs existe (c'est-à-dire dans une proportion équivalente à 3 sur 4 et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,50 mètres).
 - que le bâti concerné ait une emprise au sol au minimum égale à 40 m² si le changement de destination vise à créer un foyer nouveau (un habitat nouveau).
 - que le cumul des emprises existantes et des extensions n'ait pas pour effet de doubler l'emprise au sol initiale du bâti existant et n'excèdent pas 200 m² d'emprise au sol totale et finale. Cette limite d'emprise ne s'applique pas pour les changements de destination concernant des bâtiments dont l'emprise au sol existante est supérieure. Dans ce cas, les aménagements se réalisent dans les emprises et volumes du bâtiment existant.
4. Les extensions liées et nécessaires à la modernisation ou l'évolution des activités existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, dans le respect des paysages et de l'environnement, dans la limite de 100 m² d'emprise au sol supplémentaire à la condition qu'il n'y ait plus manifestement et

définitivement de bâtiment ou installation agricole générant un périmètre sanitaire, localisé à moins de 100 mètres du bâti concerné.

5. Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
6. Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone ;

Dans les marges de recul des voies départementales :

7. Les extensions du bâti existant sont admises dès lors qu'elles ne réduisent pas la distance entre le bâti existant et l'axe de la voie départementale.
8. Les constructions d'annexes sont autorisées dès lors que ceux-ci ne réduisent pas la distance entre le bâti principal d'habitation et l'axe de la voie.

ARTICLE Ah2 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Ah2 3.1. - Accès :

Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particulier, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Ah2 3.2. - Desserte en voirie :

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.

ARTICLE Ah2 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Ah2 4.1. - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée à la charge du pétitionnaire au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

Ah2 4.2. - Assainissement :

Eaux usées :

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

Toutes les constructions et installations existantes ou nouvelles doivent être raccordées au réseau d'assainissement, quand celui-ci est existant, en respectant ses caractéristiques. Le raccordement s'effectuera soit gravitairement soit par relèvement.

Toute construction qui ne pourrait être raccordée gravitairement au réseau d'assainissement, devra être équipée d'une installation de relèvement à la charge du constructeur.

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence en priorité par infiltration dans le sol ou par récupération. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Ah2 4.3. - Autres réseaux :

Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique

justifiée. L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE Ah2 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas, et notamment lors de divisions de terrains ou de l'aménagement de locaux d'habitation dans les anciens corps de ferme et anciens bâtiments d'exploitation agricole.

ARTICLE Ah2 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Ah2 6.1 - Principe :

Les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres.

Ah2 6.2 - Règles relatives aux constructions de service public ou d'intérêt collectif:

Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait minimum d' 1 m à compter de l'alignement des voies ou de l'emprise publique.

ARTICLE Ah2 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions s'implanteront en limite séparative ou avec un retrait minimum de 1 mètre.

ARTICLE Ah2 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE Ah2 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Ah2 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Ah2 10.1 - Hauteur maximale (cf. dispositions générales) :

- H1 : hauteur maximale de la façade : 7 m
- H2 : hauteur maximale de la construction : 12m

Ah2 10.2 - Annexes :

La hauteur des annexes n'excédera pas 4,5 m au point le plus haut de la construction.

Ah2 10.3 : Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure d'1,50 m à celles fixées ci-dessus peut être autorisée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faitage avec celles des constructions voisines et tenir compte de la pente éventuelle du terrain.

ARTICLE Ah2 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Ah2 11.1 - Généralités :

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire) ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.

Ah2 11.2 - Matériaux apparents et couleurs

Toitures :

La couverture des constructions présentes sur la commune est majoritairement en schiste bleu, bleu-gris. En application du R 111-21 du code de l'urbanisme :

- L'aspect tuile « ronde » est interdit.
- L'aspect de teinte orangée est interdit.
- Les matériaux de couverture contemporains sont autorisés s'ils permettent une bonne intégration du bâti dans son environnement immédiat au regard notamment des architectures riveraines.
- En dehors d'une implantation sur une toiture terrasse, au sol non visible de l'espace public, ou sur une partie de bâtiment non visible depuis l'espace public, les panneaux de captation solaire respecteront la pente de la toiture.

Façades et pignons :

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site.

Les matériaux de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.

Ah2 11.3 - Clôtures :

Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.

Ah2 11.4 - Locaux et équipements techniques :

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, chaque fois que c'est possible, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

Ah2 11.5 - Antennes :

Les antennes, les paraboles et relais téléphoniques, doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

ARTICLE Ah2 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation générale, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Une place de stationnement équivaut à 25m² (accès compris).

ARTICLE Ah2 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Ah2 13.1 - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter. Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7^ealinéa de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la haie concernée. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.

Ah2 13.2 - Obligation de planter :

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

Les projets devront prendre en compte les recommandations du projet d'aménagement et de développement durable, ainsi que les indications des documents graphiques en matière de plantation ou d'alignement à réaliser.

ARTICLE Ah2 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE Ah2 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE Ah2 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

LA CHAPELLE-BOUËXIC

PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE N

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

Toute urbanisation en est exclue. L'activité agricole peut s'y poursuivre. Les constructions, installations et/ou équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent y être admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation de ces espaces ou milieu.

De même, peuvent être admis les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux (bancs, parcours sportifs, etc.).

Les dispositions règlementaires de la zone ont comme objectifs essentiels :

- de préserver la richesse des milieux naturels,
- de préserver les éléments paysagers du site (espaces boisés, sentiers, végétation).

La zone comprend des sous-secteurs :

- **N** : zone naturelle de protection

- **NP** : zone naturelle de protection stricte dans laquelle s'inscrivent les secteurs NAUTRA 2000 de la Vallée du Canut située au Nord du territoire communal.

- Les règles du permis de démolir s'appliquent sur la zone (Cf. dispositions générales)
- Les clôtures sont soumises à autorisation préalable.
- Les règles de la reconstruction après sinistre s'appliquent (Cf. dispositions générales)
- Tout bâti ou élément de paysage recensé au titre du L 123.1.5-7 du code de l'urbanisme se voit appliquer les dispositions présentées dans les dispositions générales.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sur l'ensemble de la zone :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N 2.

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

Sur l'ensemble de la zone :

Sont admis sous réserve de préserver les paysages et l'environnement, dans le sens d'une intégration rigoureuse dans le site et en veillant particulièrement à la qualité architecturale, aux perspectives et aux composantes paysagères ; ainsi que de ne pas compromettre l'activité agricole et forestière :

1. Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;
2. Les chemins piétonniers, ni cimentés, ni bitumés et le mobilier destiné à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, dès lors qu'ils ne génèrent pas d'exhaussement, d'affouillement ou d'imperméabilisation du sol incompatible avec le libre écoulement ou l'expansion des crues ;

En zone N :

Sont admis sous réserve de préserver les paysages et l'environnement, dans le sens d'une intégration rigoureuse dans le site et en veillant particulièrement à la qualité architecturale, aux perspectives et aux composantes paysagères ; ainsi que de ne pas compromettre l'activité agricole et forestière :

3. Les constructions et installations nécessaires à la production d'énergie éolienne, dans le respect du droit des tiers.

4. Les abris en bois pour animaux d'une surface au sol maximale de 20 m².
5. Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible (après enquête publique quelque soit leur superficie) ;

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions s'implanteront à l'alignement ou avec un retrait minimum de 1 mètre.

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

Les constructions s'implanteront en limite séparative ou avec un retrait minimum de 1 mètre.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Non réglementé

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation générale, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Une place de stationnement équivaut à 25m² (accès compris).

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N 13.1 - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

N 13.2 - Obligation de planter :

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7° de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la haie concernée. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.

Les projets devront prendre en compte les recommandations du projet d'aménagement et de développement durable, ainsi que les indications des documents graphiques en matière de plantation ou d'alignement à réaliser.

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE N 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE N 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NH

CARACTERE DE LA ZONE NH

La zone NH correspond à une entité bâtie de type « hameau ». Ce secteur peut admettre des constructions d'habitations, ou des évolutions des habitations et activités existantes compatibles avec cet habitat, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, aux milieux naturels et aux paysages.

Les constructions admises doivent s'insérer au mieux dans l'environnement naturel et dans le respect des données urbaines, architecturales et paysagères existantes, à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

- Les règles du permis de démolir s'appliquent sur la zone (Cf. dispositions générales)
- Les clôtures sont soumises à autorisation préalable.
- Les règles de la reconstruction après sinistre s'appliquent (Cf. dispositions générales)
- Tout bâti ou élément de paysage recensé au titre du L 123.1.5-7 du code de l'urbanisme se voit appliquer les dispositions présentées dans les dispositions générales.

ARTICLE NH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article NH 2.

ARTICLE NH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions nouvelles d'habitations ;
2. Les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, dès lors que celles-ci n'empiètent pas sur un périmètre sanitaire de bâtiments ou installations générateur de nuisances,
3. La construction d'annexes aux habitations existantes à condition que l'emprise au sol cumulée des annexes n'excède pas 80 m².
4. Le changement de destination des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien, existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve cumulativement :
 - qu'il n'y ait plus de bâtiment ou installation agricole générant un périmètre sanitaire, localisé à moins de 100 mètres du bâti concerné.
 - de préserver le caractère architectural originel.
 - que l'essentiel des murs porteurs existe (c'est-à-dire dans une proportion équivalente à 3 sur 4 et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,50 mètres).
 - que le bâti concerné ait une emprise au sol au minimum égale à 40 m² si le changement de destination vise à créer un foyer nouveau (un habitat nouveau).
 - que le cumul des emprises existantes et des extensions n'ait pas pour effet de doubler l'emprise au sol initiale du bâti existant et n'excèdent pas 200 m² d'emprise au sol totale et finale. Cette limite d'emprise ne s'applique pas pour les changements de destination concernant des bâtiments dont l'emprise au sol existante est supérieure. Dans ce cas, les aménagements se réalisent dans les emprises et volumes du bâtiment existant.
5. Les extensions liées et nécessaires à la modernisation ou l'évolution des activités existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, dans le respect des paysages et de l'environnement, dans la limite de 100 m² d'emprise au sol supplémentaire à la condition qu'il n'y ait plus manifestement et définitivement de bâtiment ou installation agricole générant un périmètre sanitaire, localisé à moins de 100 mètres du bâti concerné.
6. Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;

7. Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone ;

Dans les marges de recul des voies départementales :

8. Les extensions du bâti existant sont admises dès lors qu'elles ne réduisent pas la distance entre le bâti existant et l'axe de la voie départementale.
9. Les constructions d'annexes sont autorisées dès lors que ceux-ci ne réduisent pas la distance entre le bâti principal d'habitation et l'axe de la voie.

ARTICLE NH 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

NH 3.1. - Accès :

Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particulier, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

NH 3.2. - Desserte en voirie :

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.

ARTICLE NH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

NH 4.1. - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée à la charge du pétitionnaire au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

NH 4.2. - Assainissement :

Eaux usées :

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

Toutes les constructions et installations existantes ou nouvelles doivent être raccordées au réseau d'assainissement, quand celui-ci est existant, en respectant ses caractéristiques. Le raccordement s'effectuera soit gravitairement soit par relèvement.

Toute construction qui ne pourrait être raccordée gravitairement au réseau d'assainissement, devra être équipée d'une installation de relèvement à la charge du constructeur.

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence en priorité par infiltration dans le sol ou par récupération. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

NH 4.3. - Autres réseaux :

Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée. L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE NH 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas, et notamment lors de divisions de terrains ou de l'aménagement de locaux d'habitation dans les anciens corps de ferme et anciens bâtiments d'exploitation agricole.

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

NH 6.1 - Principe :

Les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres.

NH 6.2 - Règles relatives aux constructions de service public ou d'intérêt collectif:

Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait minimum d' 1 m à compter de l'alignement des voies ou de l'emprise publique.

ARTICLE NH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

NH 7.1 : les constructions s'implanteront en limite séparative ou avec un retrait minimum de 1 mètres.

NH 7.2. Dispositions alternatives :

- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées ou imposées dans la continuité des limites d'emprise existante.
- Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou avec un retrait minimum de 1m.

ARTICLE NH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé

ARTICLE NH 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE NH 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

NH 10.1 - Hauteur maximale (cf. dispositions générales) :

- H1 : hauteur maximale de la façade : 7 m
- H2 : hauteur maximale de la construction : 12m

NH 10.2 - Annexes :

La hauteur des annexes n'excédera pas 4,5 m au point le plus haut de la construction.

NH 10.3 : Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure d'1,50 m à celles fixées ci-dessus peut être autorisée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines et tenir compte de la pente éventuelle du terrain.

ARTICLE NH 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

NH 11.1 - Généralités :

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire) ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.

NH 11.2 - Matériaux apparents et couleurs

Toitures :

La couverture des constructions présentes sur la commune est majoritairement en schiste bleu, bleu-gris. En application du R 111-21 du code de l'urbanisme :

- L'aspect tuile « ronde » est interdit.
- L'aspect de teinte orangée est interdit.
- Les matériaux de couverture contemporains sont autorisés s'ils permettent une bonne intégration du bâti dans son environnement immédiat au regard notamment des architectures riveraines.
- Les toitures terrasses sont autorisées sans excéder 1/3 de l'emprise au sol de la construction et plus de 50% de la façade sur voie.
- En dehors d'une implantation sur une toiture terrasse, au sol non visible de l'espace public, ou sur une partie de bâtiment non visible depuis l'espace public, les panneaux de captation solaire respecteront la pente de la toiture.

Façades et pignons :

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site.

Les matériaux de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.

NH 11.3 - Clôtures :

Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.

NH 11.4 - Locaux et équipements techniques :

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, chaque fois que c'est possible, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

NH 11.5 - Antennes :

Les antennes, les paraboles et relais téléphoniques, doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

ARTICLE NH 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation générale, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Une place de stationnement équivaut à 25m² (accès compris).

ARTICLE NH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

NH 13.1 - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter. Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7^ealinéa de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la haie concernée. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.

NH 13.2 - Obligation de planter :

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

Les projets devront prendre en compte les recommandations du projet d'aménagement et de développement durable, ainsi que les indications des documents graphiques en matière de plantation ou d'alignement à réaliser.

NH 13.3 - L'augmentation de l'imperméabilisation doit être maîtrisée. C'est pourquoi un coefficient d'espaces libres (ou espaces non imperméabilisés) maximal est préconisé. Les espaces libres seront aménagés en et plantés de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux, à concurrence d'au moins 20% de la surface parcellaire.

Dans le cas où les espaces de circulation et de stationnement privatifs assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc...., ceux-ci pourront être considérés comme espace libres.

ARTICLE NH 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE NH 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE NH 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nh2

CARACTERE DE LA ZONE Nh2

La zone Nh2 correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée, dans l'espace naturel, pouvant admettre des évolutions des habitations et activités existantes compatibles avec cet habitat, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, aux milieux naturels et aux paysages.

Les constructions admises doivent s'insérer au mieux dans l'environnement naturel et dans le respect des données urbaines, architecturales et paysagères existantes, à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme. Les évolutions des constructions se font par changement de destination ou extension. Le changement de destination des constructions dans ces zones n'est pas systématiquement admis, de même que les extensions des constructions existantes : ils peuvent être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'activité agricole (problématique des périmètres sanitaires notamment).

- Les règles du permis de démolir s'appliquent sur la zone (Cf. dispositions générales)
- Les clôtures sont soumises à autorisation préalable.
- Les règles de la reconstruction après sinistre s'appliquent (Cf. dispositions générales)
- Tout bâti ou élément de paysage recensé au titre du L 123.1.5-7 du code de l'urbanisme se voit appliquer les dispositions présentées dans les dispositions générales.

ARTICLE Nh2 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article Nh2 2.

ARTICLE Nh2 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, dès lors que celles-ci n'empiètent pas sur un périmètre sanitaire de bâtiments ou installations générateur de nuisances, et qu'elles ne dépassent pas 80 m² d'emprise au sol.
2. La construction d'annexes aux habitations existantes à condition que l'emprise au sol cumulée des annexes n'excède pas 80 m².
3. Le changement de destination des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien, existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve cumulativement :
 - qu'il n'y ait plus de bâtiment ou installation agricole générant un périmètre sanitaire, localisé à moins de 100 mètres du bâti concerné.
 - de préserver le caractère architectural originel.
 - que l'essentiel des murs porteurs existe (c'est-à-dire dans une proportion équivalente à 3 sur 4 et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,50 mètres).
 - que le bâti concerné ait une emprise au sol au minimum égale à 40 m² si le changement de destination vise à créer un foyer nouveau (un habitat nouveau).
 - que le cumul des emprises existantes et des extensions n'ait pas pour effet de doubler l'emprise au sol initiale du bâti existant et n'excèdent pas 200 m² d'emprise au sol totale et finale. Cette limite d'emprise ne s'applique pas pour les changements de destination concernant des bâtiments dont l'emprise au sol existante est supérieure. Dans ce cas, les aménagements se réalisent dans les emprises et volumes du bâtiment existant.
4. Les extensions liées et nécessaires à la modernisation ou l'évolution des activités existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, dans le respect des paysages et de l'environnement, dans la limite de 100 m² d'emprise au sol supplémentaire à la condition qu'il n'y ait plus manifestement et

définitivement de bâtiment ou installation agricole générant un périmètre sanitaire, localisé à moins de 100 mètres du bâti concerné.

5. Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
6. Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone ;

Dans les marges de recul des voies départementales :

7. Les extensions du bâti existant sont admises dès lors qu'elles ne réduisent pas la distance entre le bâti existant et l'axe de la voie départementale.
8. Les constructions d'annexes sont autorisées dès lors que ceux-ci ne réduisent pas la distance entre le bâti principal d'habitation et l'axe de la voie.

ARTICLE Nh2 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Nh2 3.1. - Accès :

Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particulier, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Nh2 3.2. - Desserte en voirie :

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.

ARTICLE Nh2 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Nh2 4.1. - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée à la charge du pétitionnaire au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

Nh2 4.2. - Assainissement :

Eaux usées :

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

Toutes les constructions et installations existantes ou nouvelles doivent être raccordées au réseau d'assainissement, quand celui-ci est existant, en respectant ses caractéristiques. Le raccordement s'effectuera soit gravitairement soit par relèvement.

Toute construction qui ne pourrait être raccordée gravitairement au réseau d'assainissement, devra être équipée d'une installation de relèvement à la charge du constructeur.

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence en priorité par infiltration dans le sol ou par récupération. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Nh2 4.3. - Autres réseaux :

Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique

justifiée. L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE Nh2 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas, et notamment lors de divisions de terrains ou de l'aménagement de locaux d'habitation dans les anciens corps de ferme et anciens bâtiments d'exploitation agricole.

ARTICLE Nh2 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Nh2 6.1 - Principe :

Les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres.

Nh2 6.2 - Règles relatives aux constructions de service public ou d'intérêt collectif:

Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait minimum d' 1 m à compter de l'alignement des voies ou de l'emprise publique.

ARTICLE Nh2 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions s'implanteront en limite séparative ou avec un retrait minimum de 1 mètre.

ARTICLE Nh2 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé

ARTICLE Nh2 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE Nh2 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Nh2 10.1 - Hauteur maximale (cf. dispositions générales) :

- H1 : hauteur maximale de la façade : 7 m
- H2 : hauteur maximale de la construction : 12m

Nh2 10.2 - Annexes :

La hauteur des annexes n'excédera pas 4,5 m au point le plus haut de la construction.

Nh2 10.3 : Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure d'1,50 m à celles fixées ci-dessus peut être autorisée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faitage avec celles des constructions voisines et tenir compte de la pente éventuelle du terrain.

ARTICLE Nh2 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Nh2 11.1 - Généralités :

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire) ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.

Nh2 11.2 - Matériaux apparents et couleurs

Toitures :

La couverture des constructions présentes sur la commune est majoritairement en schiste bleu, bleu-gris. En application du R 111-21 du code de l'urbanisme :

- L'aspect tuile « ronde » est interdit.
- L'aspect de teinte orangée est interdit.
- Les matériaux de couverture contemporains sont autorisés s'ils permettent une bonne intégration du bâti dans son environnement immédiat au regard notamment des architectures riveraines.
- En dehors d'une implantation sur une toiture terrasse, au sol non visible de l'espace public, ou sur une partie de bâtiment non visible depuis l'espace public, les panneaux de captation solaire respecteront la pente de la toiture.

Façades et pignons :

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site.

Les matériaux de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.

Nh2 11.3 - Clôtures :

Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.

Nh2 11.4 - Locaux et équipements techniques :

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, chaque fois que c'est possible, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

Nh2 11.5 - Antennes :

Les antennes, les paraboles et relais téléphoniques, doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

ARTICLE Nh2 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation générale, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Une place de stationnement équivaut à 25m² (accès compris).

ARTICLE Nh2 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Nh2 13.1 - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter. Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7^ealinéa de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la haie concernée. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.

Nh2 13.2 - Obligation de planter :

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

Les projets devront prendre en compte les recommandations du projet d'aménagement et de développement durable, ainsi que les indications des documents graphiques en matière de plantation ou d'alignement à réaliser.

ARTICLE Nh2 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE Nh2 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE Nh2 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC

CARACTERE DE LA ZONE NC

La zone NC correspond aux secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol (article R.123-11 du Code de l'Urbanisme), dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées, notamment sous forme d'exploitation de carrières.

- Les règles du permis de démolir s'appliquent sur la zone (Cf. dispositions générales)
- Les clôtures sont soumises à autorisation préalable.
- Les règles de la reconstruction après sinistre s'appliquent (Cf. dispositions générales)
- Tout bâti ou élément de paysage recensé au titre du L 123.1.5-7 du code de l'urbanisme se voit appliquer les dispositions présentées dans les dispositions générales.

ARTICLE NC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article NC 2.

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

Sont admis, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, installations et équipements liés et nécessaires à l'exploitation de la richesse du sol et du sous-sol, notamment l'exploitation de carrières ;
2. Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
3. Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone ;

ARTICLE NC 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non règlementé.

ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non règlementé.

ARTICLE NC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

NC 6.1 - Principe :

Les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres.

NC 6.2 - Règles relatives aux constructions de service public ou d'intérêt collectif:

Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait minimum d' 1 m à compter de l'alignement des voies ou de l'emprise publique.

ARTICLE NC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 1 mètre des limites séparatives.

ARTICLE NC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE NC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Non réglementé

ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation générale, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

ARTICLE NC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

NC 13.1 - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

NC 13.2 - Obligation de planter :

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7° de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la haie concernée. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.

Les projets devront prendre en compte les recommandations du projet d'aménagement et de développement durable, ainsi que les indications des documents graphiques en matière de plantation ou d'alignement à réaliser.

ARTICLE NC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE NC 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE NC 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

LA CHAPELLE-BOUËXIC

PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE V - ANNEXES

EMPLACEMENTS RESERVES

Liste des emplacements réservés :

Numéro	Description
1	Réhabilitation d'un sentier piéton (ancien chemin du Château) et création d'un espace public de composition paysagère à proximité du bourg
2	Création d'un espace public central et acquisition foncière en vue d'une extension d'équipement public.
3	Acquisition foncière pour la création d'un accès
4	Requalification de l'espace public et sécurisation des déplacements
5	Réhabilitation d'espace public, sécurisation des déplacements et du carrefour.
6	Elargissement de la voirie et sécurisation du carrefour
7	Création d'un accès piétons, cycles et véhicules motorisés pour les futurs quartiers de développement au sud du bourg.
8	Réserve foncière pour la création d'une lagune

SERVITUDES

Une servitude d'utilité publique doit avoir fait l'objet d'une enquête publique et d'un acte officiel (loi, décret, arrêté). Elle est alors opposable aux tiers et doit obligatoirement figurer au Plan Local d'Urbanisme, dans un souci de bonne information du public.

Catégorie de la Servitude	Origine de la servitude	Textes qui permettent de l'instituer	Date de l'institution	Observations	Service gestionnaire
A4	Servitudes relatives aux terrains riverains de cours d'eau non domaniaux	Code de l'Environnement notamment Art L.211-7 et L.213-10 Code Rural Art L.151-36 à L.151-40 Décret n°2005-115 du 07/02/2005	Arrêté préfectoral du 25/03/1907	Cette servitude s'applique à tout le département	DDTM
A5	Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement	Loi 62-904 du 04/08/1962 Décret 64-153 du 15/02/1964	Ces servitudes sont généralement instaurées au bénéfice de la commune ou d'un syndicat de communes. Elles sont instituées, en priorité, par conventions amiables. En cas de désaccord, elles le sont par arrêté préfectoral. Dans ce cas, elles doivent être reportées au PLU, faute de quoi, elles deviennent inopposables aux tiers.	Commune ou syndicat Si des servitudes ont été instituées par arrêté préfectoral, il faut un report graphique.	
I4	Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques	Loi du 15/06/1906 modifiée Loi du 08/04/1946 (article 35) Ordonnance du 23/10/1958 Décrets du 06/10/1967 et du 11/06/1970 modifié	Accord amiable en application du décret du 06/10/1967 ou arrêté préfectoral du 11/06/1970 modifié	Réseau électrique HTA de distribution Réseau HTB transport Ligne 2X 90 KV Belle Epine-Guer-Plélan et Guer-Messac	ErDF RTE ZA la Salle Verte, 1 rue Ampère – 29556 Quimper Cedex 09 L.123-1-5-7° sous les lignes électriques
T7	Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement	R 244-1 et D 244-1 à D 244-4 du code de l'aviation civile et L 126-1, R 126-1 du CU	Arrêté du 25/07/1990 Circulaire du 25/07/1990	Relative aux installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation.	Direction de l'aviation civile Ouest
Réseau Télécom	Servitudes de réseau Télécom			Conventions publiées à la conservation des hypothèques de Redon	Unité Régionale de Réseau de Bretagne – France Telecom

RECENSEMENT DU PATRIMOINE

Le recensement du patrimoine bâti se base sur le diagnostic et l'inventaire du patrimoine réalisé par la Région Bretagne. Il met en avant un certain nombre de bâtiments, manoir, corps de ferme, écarts, petit patrimoine... sur l'ensemble du territoire communal.

Ils sont protégés au titre de l'article L.123.1.5-7 du Code de l'Urbanisme. Une autorisation de démolir est nécessaire pour détruire ces éléments du patrimoine de la Chapelle-Bouëxic.

→ Mise en place du permis de démolir dans les zones urbaines :

Site	Parcelle	Nom	Caractère	Zonage
	OB 360-350-152-			
Château du Bouëxic	296-300-392	Château du Bouëxic	Château, corps principal	UP
Château du Bouëxic	OB 143 à 145	Bâti du Château	Corps secondaire	UP
Château du Bouëxic	OB 155	Ferme	Corps de ferme	UP
Château du Bouëxic	OB 162	Manoir de la Piloire puis presbytère paroissial	Manoir	UP
Château du Bouëxic	OB 166	Colombier	Colombier	UP
Centre-bourg	AB 93	L'église	église	UE
Centre-bourg Nord-Est	AB 372		Ecart	UC
Centre-bourg Nord-Est	AB 78 à 81, 262		Ecart	UC
Centre-bourg Nord-Est	AB 102-276-277		Ecart	UC
Centre-bourg Nord-Est	AB 523		Ecart	UC
Centre-bourg Nord-Est	AB 371		Maison	UC
Centre-bourg Nord-Est	AB 423	Mairie	Maison	UC
Centre-bourg Nord-est	AB 424	Salle communale	Maison	UC
Centre-bourg Nord-Est	AB 290		Maison	UC
Centre-bourg Nord-Est	AB 72		Maison	UC
Centre-bourg Nord-Est	AB 385		Maison	UC
Centre-bourg Nord-Est	AB 114	Ecole	Maison	UC
Centre-bourg Nord-Est	AB 382		Puits	UC
Centre-bourg Sud-Ouest	AB 124-125-126-389		Ecart	UC
Centre-bourg Sud-Ouest	AB 388-127-134		Ecart	UC
Centre-bourg Sud-ouest	AB 135-136		Ecart	UC
Centre-bourg Sud-Ouest	AB 141-143-144-324		Ecart	UC
Centre-bourg Sud-Ouest	AB 145-146-148-151		Ecart	UC
Centre-bourg Sud-Ouest	AB 412-414-328-150		Ecart	UC
Centre-bourg Sud-Ouest	AB 250-252-284		Ecart	UC
Centre-bourg Sud-Ouest	AB 410		Ecart	UC
Centre-bourg Sud-Ouest	AB 404		Ecart	UC
Centre-bourg Sud-Ouest	OB 352		Maison	UC
Centre-bourg Sud-Ouest	AB 494		Maison	UC
Centre-bourg Sud-Ouest	AB 228		Maison	UC
Centre-bourg Sud-Ouest	AB 57	Beau-Soleil	Maison	UC
Centre-bourg Sud-Ouest	AB 365	Ancienne auberge	Maison	UC
Centre-bourg Sud-Ouest	AB 168		Corps de ferme	UC
Centre-bourg Sud-Ouest	AB 48	Ancienne mairie et école	Maison	UC
Centre-bourg Sud-Ouest	AB 392	Maison de Notaire	Maison	UC

Bourg Ouest	AB 51	Poids public	balance et cabanon	UB
Bourg Ouest	ZR 49	Moulin de la Gaie	Moulin	UB
Plat d'Or	AB 256 à 258		Ecart	UB
Plat d'Or	AB 22		Ecart	UB
Plat d'Or	AB 366-367		Ecart	UB
Plat d'Or	AB 27		Maison	UB
Plat d'Or	AB 254-545		Maison	UB
Plat d'Or	AB 30		Maison	UB
Plat d'Or	AB 29-546		Maison	UB
Plat d'Or	AB 292		Maison	UB
Plat d'Or	AB 196		Maison	UB
Plat d'Or	AB 20-21		Maison	UB
Plat d'Or	AB 425		Ecart	UB

→ Mise en place du permis de démolir dans les zones agricoles, naturelles et forestières :

Site	Parcelle	Caractère	Zonage
La Crochais	ZB 116	Ecart	Ah2
Préquerat	ZA 305	Maison	Ah2
Préquerat	ZA 262	Maison	Ah2
Préquerat	ZA 214-213	Ecart	Ah2
Préquerat	ZA 279	Maison	Ah2
La Jossais	ZA 25-26	maison	Ah2
La Jossais	ZA 54-55	Ecart	Ah2
La Jossais	ZA 263	Maison	Ah2
La Jossais	ZA 44	Maison	Ah2
La Roche aux Fougeroux	ZB 225	Maison	Nh2
La Roche aux Fougeroux	ZB 228	Maison	Nh2
La Roche aux Fougeroux	ZB 227-226	Maison	Nh2
La Roche aux Fougeroux	ZB 211	Ecart	Nh2
La Bleunais	ZC 61-62	Ecart	AH
La Bleunais	ZC 69 à 74	Ecart	AH
La Moinerie	ZL 22	Maison	AH
La Moinerie	ZL 251	Maison	AH
La Moinerie	ZL 222	Ecart	AH
La Moinerie	ZL 130-132	Ecart	AH
La Silandais	ZO 122	Puits	Ah2
La Silandais	ZO 118 à 120	Ecart	Ah2
La Silandais	ZO 113 à 115	Ecart	Ah2
La Silandais	ZO 124	Maison	Ah2
La Rivière Courouët	ZV 26	Maison	AH
La Rivière Courouët	ZV 35	Maison	AH
La Rivière Courouët	ZV 37	Maison	AH
La Rivière Courouët	ZV 101-102-60	Ecart	AH
La Rivière Courouët	ZV 63-64-65-68	Ecart	AH
La Rivière Courouët	ZV 105	Maison	AH
La Jouanais	ZV 15	Ecart	Ah2
La Jetais	ZS 102-104	Ecart	Ah2

La Jetais	ZS 114 à 117	Ecart	Ah2
La Jetais	ZS 137 à 139	Ecart	Ah2
Villeneuve	ZP 88	Maison	Ah2
La Balais	ZT 53 à 55	Ecart	Ah2
La Balais	ZP 59	Maison	Ah2
Troumer	ZT 29-30-31-34	Ecart	Ah2
	ZO 171-172-174-176-		
Plédy-du-Bas	179-180	Ecart	Ah2
Plédy-du-Bas	ZO 151	Maison	Ah2
Plédy-du-Haut	ZN 123-124	Ecart	AH
Plédy-du-Haut	ZN 127 à 129	Ecart	AH
Plédy-du-Haut	ZO 233	Maison	AH
Plédy-du-Haut	ZO 38 à 45	Ecart	AH
Plédy-du-Haut	ZO 22-206	Ecart	AH
Plédy-du-Haut	ZN 155	Maison	AH
Plédy-du-Haut	ZO 26-31-32-37	Ecart	AH
Plédy-du-Haut	ZO 19-20-208	Ecart	AH
Plédy-du-Haut	ZN 131	Maison	AH
Plédy-du-Haut	ZP 20-21	Maison	AH
Plédy-du-Haut	ZN 159-162-164	Ecart	AH
Le Coudray	ZO 218	Maison	AH
Le Coudray	ZO 219	Ecart	AH
Le Coudray	ZO 216	Maison	AH
Le Coudray	ZN 89	Maison	AH
Le Coudray	ZO 82-83	Maison	AH
Le Coudray	ZO 229	Ecart	AH
La Basse Boutinais	ZL 79	Manoir / corps de ferme	Ah2
La Boutinais	ZL 163-164	Maison	Ah2
La Boutinais	ZL 159 à 161	Maison	Ah2
La Boutinais	ZL 253	Ecart	Ah2
La Boutinais	ZL 98-148-147	Ecart	Ah2
La Boutinais II	ZM 97-98	Ecart	Ah2
La Boutinais II	ZL 167-168	Maison	Ah2
Le Verger	ZL 183-184	Maison	Ah2
Bel-Air	ZK 89-90-91	Ecart	AH
Bel-Air	ZI 106	Maison	AH
Bel-Air	ZI 43-44	Ecart	AH
Bel-Air	ZK 94	Maison	AH
Le Foulon	ZI 24	Maison	Ah2
Le Mariage	ZH 181	Maison	AH
Le Mariage	ZH 197	Maison	Ah2
Le Tertre	ZH 176-177	Ecart	Ah2
Le Plessis Loret	ZK 187	Ecart	Ah2
Trébéheuc	ZL 13	Manoir / corps de ferme	Nh2
Les Trois Routes	ZD 47	Maison	Ah2
Granville	ZK 105	Maison	Ah2
Granville	ZK 179	Ecart	Ah2
Granville	ZK 127	Ecart	Ah2

Granville	ZK 131-132-134	Ecart	Ah2
Le Bignon	ZK 141-142-188	Ecart	AH
La Guichardais	ZD 70-71	Maison	AH
La Guichardais	ZD 102	Maison	AH
La Guichardais	ZE 347-348-83-85-86-87	Ecart	AH
La Boussais	ZH 56-62	Ecart	Ah2
La Pichais	ZH 36-37	Maison	Ah2
La Pichais	ZH 25-26-27-28-179	Ecart	Ah2
La Pichais	ZH 34	Maison	Ah2
La Gommerais	ZE 140	Maison	AH
La Gommerais	ZE 136	Maison	AH
La Gommerais	ZE 130-132-139-340	Ecart	AH
La Gommerais	ZE 144-145	Maison	AH
La Gommerais	ZE 172 à 174	Ecart	AH
La Gommerais	ZE 152-153-154-162-168	Ecart	AH
La Gommerais	ZE 152	Puits	AH
La Gommerais	ZE 151-155	Ecart	AH
La Gommerais	ZE 149	Maison	AH
La Gommerais	ZE 163-165	Maison	AH
Le Brulay	ZC 109	Corps de ferme	A
Le Brulay	ZC 104	Maison	AH
Le Brulay	ZC 89-92-94	Ecart	AH
Le Brulay	ZC 88-94-97	Ecart	AH
Le Brulay	ZC 83	Maison	AH
Le Brulay	ZC 123	Maison	AH
Le Brulay	ZE 267	Maison	AH
Le Brulay	ZE 259	Maison	AH
Le Brulay	ZE 238-239	Maison	AH
Le Brulay	ZE 229-231-232	Maison	AH
Le Brulay	ZE 242-243-244-245-298-299	Ecart	AH
Le Brulay	ZE 263-264	Ecart	AH
La Hirlais	ZA 303	Maison	Ah2
La Hirlais	ZA 202	Maison	Ah2
La Hirlais	ZA 200-303	Ecart	Ah2
La Croix du Goulet	ZA 299-300	Maison	AH
La Croix du Goulet	ZA 178	Maison	AH
La Prugnais	ZA 132-133-138	Ecart	Ah2
La Prugnais	ZA 143-304	Maison	Ah2
La Frétille	OB 411	Corps de ferme	NH
La Frétille	OB 393	Maison	NH
La Frétille	OB 111	Maison	NH
La Frétille	OB 116	Maison	NH
La Frétille	OB 109	Maison	NH
La Frétille	OB 110-112-113-114	Ecart	NH
La Richardière	OC 848	Corps de ferme	A
La Mouraudais	ZO 102	Manoir	A