

DÉPARTEMENT DE LA MANCHE

PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION N°1

COMMUNE DE VAINS



Vains

REGLEMENT

Vu pour être annexé à notre délibération
en date de ce jour.

Le :

Le Maire,

Pour copie conforme

Le Maire,

P.O.S. APPROUVÉ LE :	11 - 05 - 1985
P.O.S. MODIFIÉ LE :	06 - 1993 09 - 1995 02 - 2002
Révision Simplifiée APPROUVÉE LE :	31 - 08- 2005
P.L.U. APPROUVÉ LE :	29 - 06- 2010
P.L.U. MODIFIÉ LE :	31 - 01- 2012

TITRE I
-
DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles R. 123-4 à R. 123-10 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 : Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Vains.

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal

1) Les articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme

- R. 111-2 : salubrité et sécurité publique;
- R. 111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique;
- R. 111-15 : respect des préoccupations d'environnement;
- R. 111-21 : aspect des constructions;

2) Les articles L. 111-1-1, L. 122-1 et R. 122-5 du Code de l'Urbanisme imposant la compatibilité du PLU avec les schémas de cohérence territoriale (S.C.O.T.), les schémas de secteur et les directives territoriales d'aménagement (D.T.A.).

3) Les articles L. 111-8, L. 111-9, L. 111-10, L. 111-11, L. 123-6, L. 313-2 du Code de l'Urbanisme, sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer.

4) Les articles L. 123-16 et L. 421-4 du Code de l'Urbanisme concernant les opérations déclarées d'utilité publique.

5) Les articles R. 600-1, R. 600-2 et R. 600-3 du Code de l'Urbanisme relatifs aux règles applicables en cas d'annulation d'une décision de refus de permis de construire.

6) L'article L. 111-3 du Code Rural relatif à la réciprocité des règles d'éloignement entre les bâtiments agricoles et non agricoles.

Se superposent en outre aux règles propres de ce Plan Local d'Urbanisme les dispositions législatives et réglementaires ci-après :

1) Les articles L. 123-2, L. 126-1 et R. 126-1 à R.126-3 du Code de l'Urbanisme concernant les servitudes d'utilité publique.

2) Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements dont le maintien a été décidé, conformément aux dispositions de l'article L. 315-2-1 du Code de l'Urbanisme. Le cas échéant, ces lotissements sont répertoriés en annexe du présent dossier, et repérés aux documents graphiques.

3) La loi « Littoral » du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.

4) La loi sur l'Eau du 3 janvier 1992 et ses décrets d'application.

5) La loi sur la protection et la mise en valeur du paysage du 8 janvier 1993 modifiée par la loi du 9 février 1994.

Droit de Prémption Urbain

Le droit de préemption urbain (D.P.U.) a été institué par délibération du Conseil Municipal du 29 Juin 2010. Il porte sur l'ensemble des zones urbaines (zone U) et des zones à urbaniser (zone AU), cf. cartographie en annexes.

Article 3 : Division du territoire en zones

I- Les zones urbaines:

Il s'agit des zones urbanisées à vocation dominante d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques par le sigle "U".

Le PLU de Vains distingue plusieurs zones urbaines :

UA : zone d'habitat ancien correspondant au village de Saint-Léonard

UB : zone d'habitat ancien correspondant au bourg de Vains

UC : zone d'habitat récent

UL : zone à vocation d'accueil des activités touristiques (camping)

II- Les zones à urbaniser

Il s'agit des zones non urbanisées, à vocation dominante d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, destinées à l'urbanisation future. Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques par le sigle "AU".

Le PLU de Vains présente une zone à urbaniser :

1AU : zone d'urbanisation future ouverte, qui comporte un secteur 1AUa.

2AU : zone d'urbanisation future non urbanisable en situation actuelle.

III- La zone agricole

Il s'agit d'une zone d'exploitation des richesses du sol (agricole ou forestière) , dans laquelle les constructions sont interdites à l'exception de celles liées à l'exploitation de ces richesses.

Elle comporte un secteur A* plus restrictif correspondant aux exploitations situés dans "l'espace proche du rivage".

IV- La zone naturelle et forestière

Il s'agit d'une zone, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques par le sigle "N".

Cette zone naturelle comprend deux secteurs :

Na : secteur correspondant aux espaces remarquables de la loi Littoral.

Nh : secteur correspondant aux constructions ne disposant pas de la protection et de la viabilisation nécessaires.

Nhc : secteur correspondant aux constructions ne disposant pas de la protection et de la viabilisation nécessaires où des constructions résiduelles sont possibles.

Sur les documents graphiques figurent en outre :

Les emplacements réservés (ER)

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics sont repérés aux documents graphiques, avec un cartouche en légende qui précise, pour chacun d'eux, la destination, la superficie et le bénéficiaire de la réservation.

Les éléments paysagers remarquables, repérés sur le plan de zonage.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage, naturel ou bâti, identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123.1, doivent être précédés d'une déclaration préalable (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme).

Article 4 : Adaptations mineures

L'article L.123-1 du code de l'urbanisme les définit comme suit: "Les règles et servitudes définies par le présent 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."

Par adaptation mineure, il faut entendre un faible dépassement de la norme fixée par le règlement qui, sans porter atteinte au droit des tiers, n'aboutira pas non plus à un changement du type d'urbanisation prévu.

Article 5 : Constructions non conformes

Lorsque qu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé, que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 6 : Reconstruction après sinistre

Après la destruction d'un bâtiment par sinistre, la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination, d'une surface de plancher développée hors œuvre correspondant à celle du bâtiment détruit est autorisée.

Article 7 : Principe de rédaction des articles 1 et 2

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 et 2 sont implicitement autorisées. Sauf en cas d'interdiction générale à l'article 1.

Article 8 : Espace Boisé Classé

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Toute coupe et abattage d'arbres, compris dans un Espace Boisé Classé figurant au plan, est subordonné à déclaration préalable.

Article 9 : Travaux, installations et aménagements divers

Divers travaux, installations et aménagements (parcs d'attractions et aires de jeux et de sports d'une superficie supérieure à 2 ha ; aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ; aires de stationnement, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes susceptibles de contenir au moins 50 unités...) sont soumis à permis d'aménager, prévu à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme

Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes, susceptibles de contenir de 10 à 49 unités, sont soumis à une déclaration préalable, prévue à l'article R.421-23e.

Les affouillements et exhaussements du sol sont soumis à une déclaration préalable ou à permis d'aménager, conformément aux articles R.421-23f et R.421-19k.

Les travaux de ravalement et les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant sont soumis à une déclaration préalable, conformément à l'article R.421-17 du Code de l'Urbanisme.

Article 10 : Clôtures

L'édification des clôtures est réglementée par le P.L.U conformément à l'article R 421.12 du Code de l'Urbanisme.

Article 11 : Stationnement des caravanes

Le stationnement des caravanes pendant plus de trois mois par an est soumis à une déclaration préalable prévue à l'article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme.

Article 12 : Protection des vestiges archéologiques

En application de l'article L.531-14 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la constance des opérations.

Conformément à l'article 7 du même décret, « ...Les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

Article 13 : Changement de destination

Les changements de destinations sans travaux sont soumis à déclaration préalable conformément à l'article R.421-17-b du Code de l'Urbanisme..

Les changements de destinations avec travaux modifiant la structure ou la façade sont soumis à permis de construire conformément à l'article R.421-14-b du Code de l'Urbanisme..

Article 14 : Prise en compte de la Loi Littoral

Dans les espaces proches du rivage de la mer, délimités aux documents graphiques, l'extension de l'urbanisation doit être limitée conformément aux dispositions de l'article L146-4-2 du Code de l'Urbanisme.

En dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations de toute nature sont, sur l'ensemble du territoire interdites dans une bande de 100 m à compter de la limite haute du rivage. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

En outre, s'applique les règles afférentes aux espaces remarquables ainsi que le principe général d'urbanisation modérée.

TITRE II

DISPOSITIONS

APPLICABLES AUX

ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Il s'agit d'une zone à caractère d'habitat moyennement dense correspond au centre ancien de Saint-Léonard

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

1. Les carrières,
2. Les caravanes isolées et les maisons-mobiles,
3. Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes,
4. Les habitations légères de loisirs,
5. Les bâtiments à vocation d'industrie,
6. Les entrepôts commerciaux,
7. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usagés, vieux chiffons, ordures,
8. Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - les garages collectifs de caravanes
 - les parcs d'attraction
 - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés)
 - les parcs résidentiels de loisirs

ARTICLE UA 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les constructions à usage d'activités artisanales nouvelles à condition qu'elles soient non polluantes et ne causent aucune nuisance à l'environnement résidentiel.

Les constructions agricoles à usage familiale dans la limite de 20m² et sous réserve du respect des distances d'éloignement réglementaires vis-à-vis des tiers.

Les constructions à usage de stationnement si elles ne concernent pas plus de 2 véhicules.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - Accès et voirie

Les voiries et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et à la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE UA 4 - Desserte par les réseaux

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert, doit être alimentée à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) *Eaux usées* : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

b) *Eaux pluviales* : Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la gestion des eaux pluviales.

Les apports d'eaux pluviales dans le réseau doivent être minimisés lorsque celui-ci existe.

Des dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière peuvent être imposés lorsque le réseau est insuffisant.

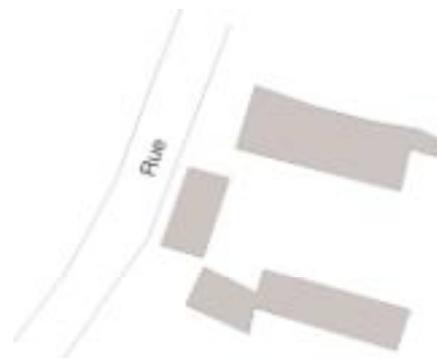
ARTICLE UA 5 - Caractéristiques des terrains

Non fixé.

ARTICLE UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées selon les règles suivantes :

- soit à l'alignement actuel ou futur des voies
- soit en retrait par rapport à cet alignement; à condition qu'une construction principale soit édifée, préalablement ou simultanément, à l'alignement (organisation sous forme de "clos"),



Organisation en "clos"

- soit dans une bande d'implantation comprise entre le nu des façades des constructions voisines.

ARTICLE UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales seront implantées sur les deux limites séparatives. Toutefois, lorsque plus de 2 constructions principales sont mitoyennes, la troisième pourra être implantée en recul, mais sur l'autre limite séparative latérale.

En cas de retrait, la marge de reculement sera égale à la moitié de la hauteur de la façade avec un minimum de 3 mètres.

Les constructions et installations liées aux infrastructures pourront être implantées en limite ou en recul.

ARTICLE UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non fixé

ARTICLE UA 9 - Emprise au sol

Non fixé

ARTICLE UA 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel à l'aplomb du faîtage jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, sauf indication contraire. Une tolérance de 0,70 mètre est accordée en cas de terrain en pente.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 9 mètres.

Le rapport entre la longueur de la façade principale et la hauteur à l'égout de toiture sera compris entre 1,5 et 2,2

Les surélévations du terrain naturel ne pourront dépasser 0,70 mètre.

ARTICLE UA 11 - Aspect extérieur

GENERALITES

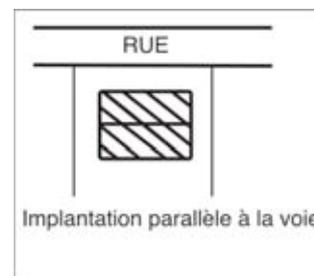
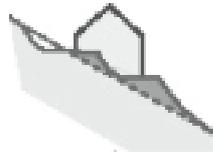
Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte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

DISPOSITIONS PARTICULIERES

A) *ORIENTATION DES CONSTRUCTIONS*

Les façades des constructions principales seront orientées perpendiculairement ou parallèlement à la voie.

Toutefois, en cas de rue sinueuse, l'axe du façage pourra être parallèle à celui du façage des constructions limitrophes.



Implantation perpendiculaire à la pente en cas de forte dénivelée

B) *TOITURES*

.1 Pente

Les toitures des constructions principales seront à 2 pans symétriques. Les pentes de 40 à 50 °. Toutefois, lorsque la toiture recouvre une annexe, celle-ci sera traitée sous forme d'un appentis avec un façage sous l'égout de toiture principale et non en pan plus long..

Aucun débord en pignon n'est autorisé.

.2 Aspect

Sont autorisés les matériaux qui présentent l'aspect et le grain, de l'ardoise de petit format.

Pour les vérandas uniquement, les matériaux translucides sont autorisés

Les panneaux solaires sont autorisés sur les constructions à condition d'être intégrés dans un élément bâti. Ils devront notamment respecter la symétrie des autres ouvertures.

C) *MURS DES CONSTRUCTIONS*

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, doivent présenter une unité d'aspect. Les balcons sont interdits.

Les constructions principales présenteront l'aspect traditionnel du granit ou du schiste, soit dans leur matériau soit par la coloration de leur enduit. L'appareillage sera de type local.

En cas de réhabilitation, l'aspect du pisé peut être préservé.

L'emploi de la couleur blanche est interdit.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les imitations de matériaux sont interdites. Les murs des bâtiments annexes et dépendances présenteront l'aspect du pisé, du schiste, du granite, du bois naturel non vernis ou d'un matériau identique à celui de la construction principale.

D) CLOTURES

Les murs de clôture anciens en pierre seront conservés et restaurés, quelle que soit leur hauteur, et ne seront ouverts que du strict nécessaire pour l'accès aux unités foncières.

Les clôtures ne dépasseront pas 1,50 mètre, dont un mètre pour la partie maçonnée, sauf si elles sont en pierre.

Les grillages devront être teints en vert, ils devront être doublés d'une haie vive dont les essences recommandées sont : l'aubépine, le charme, le chèvrefeuille, le troène, le fusain, le sureau, le prunellier, le noisetier, le houx, le châtaignier, le frêne, mais aussi les essences fruitières..

Les clôtures situées en limite séparative ne devront pas dépasser 2 mètres.

Sont interdits

- les plaques de maçonnerie préfabriquées
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits
- tous matériaux non prévus à cet usage.

E) MENUISERIES

1 - les fenêtres et les portes

Elles seront plus hautes que larges. La présence d'un meneau central est possible.

Les portes de garages et les vitrines de commerces pourront avoir une forme différente.

Les portes de garages sont limitées à 1 en façade en cas de nécessité incontournable.

Les linteaux et appuis ne doivent pas dépasser l'aplomb de la façade. Ils présenteront l'aspect de la pierre ou du bois.

2 - autres ouvertures

Les lucarnes seront implantées sur les pans longs de la toiture, à l'aplomb de la façade.

Elles seront plus hautes que larges et leur toit à 2 pans avec un fronton bois.

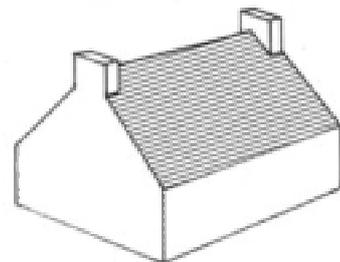
3 - les volets

Les volets pleins battants seront privilégiés en façade. Les volets roulants à caisson extérieurs sont interdits.

De façon générale, toutes les ouvertures devront présenter un aspect symétrique

F) CHEMINEES

Les souches de cheminées seront implantées perpendiculairement au faîtage et à l'aplomb du mur pignon.



G) DIVERS

Les coffrets de réseaux seront intégrés dans la partie maçonnée de la construction ou de la clôture. Ils seront positionnés à au moins 3 cm par rapport au nu du mur ou de l'élément formant clôture.

ARTICLE UA 12 - Stationnement

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au dehors de la voie publique.

2 - Nombre d'emplacements

Une place de stationnement par tranche de 80m² de SHON doit être aménagée.

3 - En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements de stationnement sur le terrain de la construction, ces places peuvent être aménagées soit sur un autre terrain situé dans un périmètre de 300 mètres, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public, soit par l'acquisition de places dans un parc privé.

En cas d'impossibilité d'appliquer cette dernière solution, la collectivité peut accepter la participation du constructeur à la réalisation de parcs publics de stationnement conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés.

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, sauf s'il s'agit de résineux.

Les essences locales seront privilégiées. On exclura les résineux.

Pour les haies, les essences recommandées sont : l'aubépine, le charme, le hêtre, le frêne, le fusain, le sureau, le prunellier, le noisetier, le houx, le châtaignier, le frêne, mais aussi les essences fruitières.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – Coefficient d'Occupation du Sol

Non fixé

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone à caractère d'habitat moyennement dense correspond au centre ancien du bourg de Vains

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

1. Les carrières,
2. Les caravanes isolées et les maisons-mobiles,
3. Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes,
4. Les habitations légères de loisirs,
5. Les bâtiments à vocation d'industrie,
6. Les entrepôts commerciaux,
7. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usagés, vieux chiffons, ordures,
8. Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - les garages collectifs de caravanes
 - les parcs d'attraction
 - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés)
 - les parcs résidentiels de loisirs

ARTICLE UB 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Rappel. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage, naturel ou bâti, identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123.1, doivent être précédés d'une déclaration préalable (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions à usage d'activités artisanales nouvelles à condition qu'elles soient non polluantes et ne causent aucune nuisance à l'environnement résidentiel.

Les constructions agricoles à usage familiale dans la limite de 20m² et sous réserve du respect des distances d'éloignement réglementaires vis-à-vis des tiers.

Les constructions à usage de stationnement si elles ne concernent pas plus de 2 véhicules.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - Accès et voirie

Non fixé

ARTICLE UB 4 - Desserte par les réseaux

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert, doit être alimentée à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) *Eaux usées* : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

b) *Eaux pluviales* : Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la gestion des eaux pluviales.

Les apports d'eaux pluviales dans le réseau doivent être minimisés lorsque celui-ci existe.

Des dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière peuvent être imposés lorsque le réseau est insuffisant.

ARTICLE UB 5 - Caractéristiques des terrains

Non fixé.

ARTICLE UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées selon les règles suivantes :

- soit à l'alignement actuel ou futur des voies (sauf pour les voies départementales),
- soit en retrait par rapport à cet alignement d'au moins 5 mètres.,
- soit dans une bande d'implantation comprise entre le nu des façades des constructions voisines.

Les constructions et installations liées aux infrastructures pourront être implantées à l'alignement ou en recul.

ARTICLE UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales seront implantées sur au moins une limite séparative latérale. La mitoyenneté par l'annexe sera privilégiée.

En cas de retrait, la marge de reculement sera égale à la moitié de la hauteur de la façade avec un minimum de 3 mètres.

Les constructions et installations liées aux infrastructures pourront être implantées en limite ou en recul.

ARTICLE UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non fixé

ARTICLE UB 9 - Emprise au sol

Non fixé

ARTICLE UB 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel à l'aplomb du faîtage jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, sauf indication contraire. Une tolérance de 0,70 mètre est accordée en cas de terrain en pente.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 9 mètres.

Les surélévations du terrain naturel ne pourront dépasser 0,70 mètre par rapport au point le plus bas.

ARTICLE UB 11 - Aspect extérieur

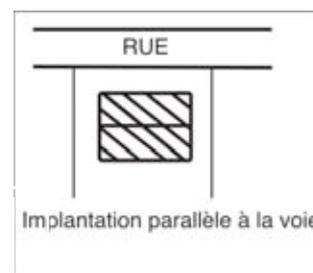
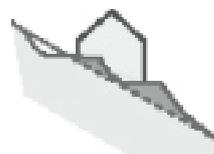
GENERALITES

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

DISPOSITIONS PARTICULIERES

A) ORIENTATION DES CONSTRUCTIONS

Les faîtages des constructions principales seront orientés perpendiculaire ou parallèlement à la voie.



B) TOITURES

.1 Pente

Les toitures des constructions principales seront à 2 pans symétriques avec une pente de 30 à 50 °. Toutefois, lorsque la toiture recouvre une annexe, celle-ci sera traitée sous forme d'un appentis avec un faîtage sous l'égout de toiture principale et non en pan plus long..

Les toitures terrasses sont interdites.

Implantation perpendiculaire à la pente en cas de forte dénivelée

2 Aspect

Sont autorisés les matériaux qui présentent l'aspect et le grain, de l'ardoise de petit format.

Pour les vérandas uniquement, les matériaux translucides sont autorisés

Les panneaux solaires sont autorisés sur les constructions à condition d'être intégrés dans un élément bâti. Ils devront notamment respecter la symétrie des autres ouvertures.

C) MURS DES CONSTRUCTIONS

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, doivent présenter une unité d'aspect. Les balcons en saillie sont interdits.

Les constructions principales présenteront l'aspect traditionnel du granit ou du schiste, soit dans leur matériau soit par la coloration de leur enduit. L'appareillage sera de type local.

En cas de réhabilitation, l'aspect du pisé peut être préservé.

L'emploi de la couleur blanche est interdit.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les imitations de matériaux sont interdites, sauf l'aspect de la pierre pour création de modénature de façades.

Les murs des bâtiments annexes et dépendances présenteront l'aspect du pisé, du schiste, du granite, du bois naturel non vernis ou d'un matériau identique à celui de la construction principale.

D) CLOTURES

Les murs de clôture anciens en pierre seront conservés et restaurés, quelle que soit leur hauteur, et ne seront ouverts que du strict nécessaire pour l'accès aux unités foncières.

Les clôtures ne dépasseront pas 1,50 mètre, dont un mètre pour la partie maçonnée, sauf si elles sont en pierre.

Les grillages devront être teintés en vert, ils devront être doublés d'une haie vive dont les essences recommandées sont : l'aubépine, le charme, le chèvrefeuille, le troène, le fusain, le sureau, le prunellier, le noisetier, le houx, le châtaignier, le frêne, mais aussi les essences fruitières..

Les clôtures situées en limite séparative ne devront pas dépasser 2 mètres.

Sont interdits

- les plaques de maçonnerie préfabriquées
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits
- tous matériaux non prévus à cet usage.

E) MENUISERIES

1 - les fenêtres et les portes

Les portes de garages et les vitrines de commerces pourront avoir une forme différente.

Les portes de garages sont limitées à 2 en façade en cas de nécessité incontournable.

Les linteaux et appuis présenteront l'aspect de la pierre ou du bois.

2 - les volets

Les volets pleins battants seront privilégiés en façade.

F) DIVERS

Les coffrets de réseaux seront intégrés dans la partie maçonnée de la construction ou de la clôture. Ils seront positionnés à au moins 3 cm par rapport au nu du mur ou de l'élément formant clôture.

ARTICLE UB 12 - Stationnement

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au dehors de la voie publique.

2 - Nombre d'emplacements

Une place de stationnement par tranche de 80m² de SHON doit être aménagée.

3 - En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements de stationnement sur le terrain de la construction, ces places peuvent être aménagées soit sur un autre terrain situé dans un périmètre de 300 mètres, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public, soit par l'acquisition de places dans un parc privé.

En cas d'impossibilité d'appliquer cette dernière solution, la collectivité peut accepter la participation du constructeur à la réalisation de parcs publics de stationnement conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés.

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, sauf s'il s'agit de résineux.

Les essences locales seront privilégiées. On exclura les résineux.

Pour les haies, les essences recommandées sont : l'aubépine, le charme, le hêtre, le frêne, le fusain, le sureau, le prunellier, le noisetier, le houx, le châtaignier, le frêne, mais aussi les essences fruitières.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – Coefficient d'Occupation du Sol

Non fixé

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES LA ZONE UC

Il s'agit d'une zone accueillant des constructions récentes pour la plupart, ou implantées de façon diffuse.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

1. Les carrières,
2. Les caravanes isolées et les maisons-mobiles,
3. Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes,
4. Les habitations légères de loisirs,
5. Les bâtiments à vocation d'industrie,
6. Les entrepôts commerciaux,
7. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usagés, vieux chiffons, ordures,
8. Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - les garages collectifs de caravanes
 - les parcs d'attraction
 - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés)
 - les parcs résidentiels de loisirs

ARTICLE UC 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Rappel.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage, naturel ou bâti, identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123.1, doivent être précédés d'une déclaration préalable (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions à usage d'activités artisanales nouvelles à condition qu'elles soient non polluantes et ne causent aucune nuisance à l'environnement résidentiel.

Les constructions agricoles à usage familial dans la limite de 20m² et sous réserve du respect des distances d'éloignement réglementaires vis-à-vis des tiers.

Les constructions à usage de stationnement si elles ne concernent pas plus de 2 véhicules.

- Les occupations du sol ne sont autorisées que :

. Si est réalisé, pour toute opération de 5 à 10 logements ou de 200 à 400m² de SHON, un minimum de 40% de logements sociaux ou intermédiaires (PLUS, PLAI, PLS, accession sociale); pour les programmes de plus de 10 logements ou de plus de 400m² de SHON, le minimum sera de 20% de logements sociaux classiques (PLUS, PLAI) et de 20% de logements de type intermédiaire ou diversification (PLS, accession sociale).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - Accès et voirie

Accès : Les portails devront être implantés à 5 mètres en retrait de la limite du domaine public.

ARTICLE UC 4 - Desserte par les réseaux

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert, doit être alimentée à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) *Eaux usées* : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

b) *Eaux pluviales* : Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la gestion des eaux pluviales.

Des dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière ou par opération doivent permettre de ne pas augmenter le coefficient de ruissellement du terrain après urbanisation.

ARTICLE UC 5 - Caractéristiques des terrains

Non fixé.

ARTICLE UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées selon les règles suivantes :

- soit à l'alignement actuel ou futur des voies (sauf pour les voies départementales),
- soit en retrait par rapport à cet alignement d'au moins 5 mètres.,
- soit dans une bande d'implantation comprise entre le nu des façades des constructions voisines.

Les constructions et installations liées aux infrastructures pourront être implantées à l'alignement ou en recul.

ARTICLE UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales seront implantées sur les limites séparatives latérales, soit en retrait.

La mitoyenneté par l'annexe sera privilégiée.

En cas de retrait, la marge de reculement sera égale à la moitié de la hauteur de la façade avec un minimum de 3 mètres.

Les constructions et installations liées aux infrastructures pourront être implantées en limite ou en recul.

ARTICLE UC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non fixé

ARTICLE UC 9 - Emprise au sol

Non fixé

ARTICLE UC 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel à l'aplomb du faîtage jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, sauf indication contraire. Une tolérance de 0,70 mètre est accordée en cas de terrain en pente.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 9 mètres.
Les surélévations du terrain naturel ne pourront dépasser 0,70 mètre.

ARTICLE UC 11 - Aspect extérieur

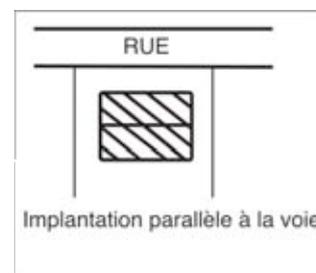
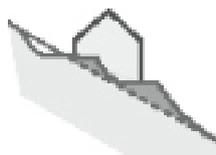
GENERALITES

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

DISPOSITIONS PARTICULIERES

A) ORIENTATION DES CONSTRUCTIONS

Les faîtages des constructions principales seront orientés perpendiculairement ou parallèlement à la voie.



B) TOITURES

.1 Pente

Les toitures des constructions principales seront à 2 pans symétriques avec une pente de 30 à 50 °. Toutefois, lorsque la toiture recouvre une annexe, un pan plus long et d'une pente différente sera admis.

Les toitures terrasses peuvent être admises sur les annexes.

.2 Aspect

Sont autorisés les matériaux qui présentent l'aspect et le grain, de l'ardoise de petit format.

Pour les vérandas uniquement, les matériaux translucides sont autorisés

Les panneaux solaires sont autorisés. Pour les constructions neuves, ils devront être intégrés dans un élément bâti. Ils devront notamment respecter la symétrie des autres ouvertures.

Implantation perpendiculaire à la pente en cas de forte dénivelée

C) MURS DES CONSTRUCTIONS

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, doivent présenter une unité d'aspect. Les balcons en saillie sont interdits.

Les constructions principales présenteront l'aspect traditionnel du granit ou du schiste, soit dans leur matériau soit par la coloration de leur enduit. L'appareillage sera de type local.

En cas de réhabilitation, l'aspect du pisé peut être préservé.

L'emploi de la couleur blanche est interdit.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les imitations de matériaux sont interdites, sauf l'aspect de la pierre pour création de modénature de façades.

Les murs des bâtiments annexes et dépendances présenteront l'aspect du pisé, du schiste, du granite, du bois naturel non vernis ou d'un matériau identique à celui de la construction principale.

D) CLOTURES

Les murs de clôture anciens en pierre seront conservés et restaurés, quelle que soit leur hauteur, et ne seront ouverts que du strict nécessaire pour l'accès aux unités foncières.

Les clôtures ne dépasseront pas 1,50 mètre, dont un mètre pour la partie maçonnée, sauf si elles sont en pierre.

Les grillages devront être teintés en vert, ils devront être doublés d'une haie vive dont les essences recommandées sont : l'aubépine, le charme, le chèvrefeuille, le troène, le fusain, le sureau, le prunellier, le noisetier, le houx, le châtaignier, le frêne, mais aussi les essences fruitières..

Les clôtures situées en limite séparative ne devront pas dépasser 2 mètres.

Sont interdits

- les plaques de maçonnerie préfabriquées
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits
- tous matériaux non prévus à cet usage.

E) MENUISERIES

1 - les fenêtres et les portes

Les portes de garages et les vitrines de commerces pourront avoir une forme différente.

Les portes de garages sont limitées à 2 en façade.

2 - les volets

Les volets pleins battants seront privilégiés en façade.

F) DIVERS

Les coffrets de réseaux seront intégrés dans la partie maçonnée de la construction ou de la clôture. Ils seront positionnés à au moins 3 cm par rapport au nu du mur ou de l'élément formant clôture.

ARTICLE UC 12 - Stationnement

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au dehors de la voie publique.

2 - Nombre d'emplacements

Une place de stationnement par tranche de 80m² de SHON doit être aménagée.

3 - En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements de stationnement sur le terrain de la construction, ces places peuvent être aménagées soit sur un autre terrain situé dans un périmètre de 300 mètres, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public, soit par l'acquisition de places dans un parc privé.

En cas d'impossibilité d'appliquer cette dernière solution, la collectivité peut accepter la participation du constructeur à la réalisation de parcs publics de stationnement conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés.

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, sauf s'il s'agit de résineux.

Les essences locales seront privilégiées. On exclura les résineux.

Pour les haies, les essences recommandées sont : l'aubépine, le charme, le chèvrefeuille, le troène, le fusain, le sureau, le prunellier, le noisetier, le houx, le châtaignier, le frêne, mais aussi les essences fruitières.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 – Coefficient d'Occupation du Sol

Non fixé

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES LA ZONE UL

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement à une activité de camping

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

1. Les constructions à usage :
 - . d'habitation, sauf dans les cas visés à l'article 2
 - . de dépendances, nécessaires à la vie ou la commodité des occupants et utilisateurs de la zone, sauf dans les cas visés à l'article 2
 - . de commerce et d'artisanat, sauf dans les cas visés à l'article 2
 - . hôtelier, sauf dans les cas visés à l'article 2,
 - . de bureaux et services, sauf dans les cas visés à l'article 2,
 - . industriel,
 - . d'entrepôts commerciaux
 - . agricole,
 - . agricole à usage familial
2. Les abris de jardin sauf s'ils sont directement liés à l'activité de camping
3. Les carrières
4. Les caravanes isolées
5. Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
 - les garages collectifs de caravanes
 - les affouillements et exhaussements des sols de plus de 100 m² et plus de 2 mètres de dénivelée (sauf pour les cas visés à l'article 2).
 - les dépôts divers visibles de la rue.
 - les parcs résidentiels de loisir

ARTICLE UL 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Rappel. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage, naturel ou bâti, identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123.1, doivent être précédés d'une déclaration préalable (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme).

Sont admis :

- les terrains aménagés de camping et caravanage, les habitations légères de loisirs, les constructions et installations nécessaires à l'activité de gardiennage du camping, à l'exclusion de toute autre occupation ou utilisation du sol à condition que 50% des emplacements au maximum soient réservés à l'accueil des résidences mobiles de loisir ou de H.L.L..

- Les constructions et installations d'infrastructures à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.
- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone
- L'aménagement, la réfection et l'extension de toute construction et installation existante dans la zone, à la date d'approbation du présent P.L.U.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 - Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les portails devront être implantés à 5 mètres en retrait de la limite du domaine public.

ARTICLE UL 4 - Desserte par les réseaux

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert, doit être alimentée à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) *Eaux usées* : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

b) *Eaux pluviales* : Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la gestion des eaux pluviales.

Des dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière ou par opération doivent permettre de ne pas augmenter le coefficient de ruissellement du terrain après urbanisation.

ARTICLE UL 5 - Caractéristiques des terrains

Non fixé.

ARTICLE UL 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement actuel ou futur au moins égale à 5 mètres.

Les constructions et installations liées aux infrastructures pourront être implantées à l'alignement ou en recul.

ARTICLE UL 7 -Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées en recul.

Le retrait sera égal à la hauteur de la façade avec un minimum de 5 mètres.

Les constructions et installations liées aux infrastructures pourront être implantées en limite ou en recul.

ARTICLE UL 8 -Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non fixé.

ARTICLE UL 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de l'unité foncière.

ARTICLE UL 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel à l'aplomb du faîtage jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, sauf indication contraire. Une tolérance de 0,70 mètre est accordée en cas de terrain en pente.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 9 mètres.

Les surélévations du terrain naturel ne pourront dépasser 0,70 mètre.

ARTICLE UL 11 - Aspect extérieur

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

Les appareils climatiseurs, ventouses de chaudière et paraboles de récepteur TV devront être installés de façon à être le moins visible possible de la rue.

CLOTURES

Les murs de clôture anciens en pierre seront conservés et restaurés, quelle que soit leur hauteur, et ne seront ouverts que du strict nécessaire pour l'accès aux unités foncières.

Les clôtures ne dépasseront pas 1,50 mètre, dont un mètre pour la partie maçonnée, sauf si elles sont en pierre.

Les grillages devront être teintés en vert, ils devront être doublés d'une haie vive dont les essences recommandées sont : l'aubépine, le charme, le chèvrefeuille, le troène, le fusain, le sureau, le prunellier, le noisetier, le houx, le châtaignier, le frêne, mais aussi les essences fruitières..

Les clôtures situés en limite séparative ne devront pas dépasser 2 mètres.

Sont interdits

- les plaques de maçonnerie préfabriquées
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits
- tous matériaux non prévus à cet usage.

ARTICLE UL 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au dehors de la voie publique.

ARTICLE UL 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés..

Obligation de planter

Dans les secteurs délimités à cet effet aux plans de zonage, la plantation d'arbres à haute tige et de haies bocagères est obligatoire.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, sauf s'il s'agit de résineux.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 60 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage, répartis sur l'ensemble du terrain.

Les aires de stationnement doivent être fractionnées en unités inférieures à 500 m² et 50 mètres de longueur par des haies vives.

Les essences locales seront privilégiées. On exclura les résineux.

Pour les haies, les essences recommandées sont : l'aubépine, le charme, le chèvrefeuille, le troène, le fusain, le sureau, le prunellier, le noisetier, le houx, le châtaignier, le frêne, mais aussi les essences fruitières.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 – Coefficient d'Occupation du Sol

Non fixé

TITRE III

DISPOSITIONS

APPLICABLES AUX

ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future peu ou pas équipée. Elle comporte un secteur 1AUa dans lequel les formes architecturales autorisées sont plus strictes.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AU 1 - occupations et utilisations du sol interdites

1. Les carrières,
2. Les caravanes isolées et les maisons-mobiles,
3. Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes,
4. Les habitations légères de loisirs,
5. Les bâtiments à vocation d'industrie,
6. Les entrepôts commerciaux,
7. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usagés, vieux chiffons, ordures,
8. Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - les garages collectifs de caravanes
 - les parcs d'attraction
 - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés)
 - les parcs résidentiels de loisirs

ARTICLE 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Rappel. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage, naturel ou bâti, identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123.1, doivent être précédés d'une déclaration préalable (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme).

- Les constructions à usage :
 - . d'habitation
 - . de dépendances, nécessaires à la vie ou la commodité des occupants et utilisateurs de la zone
 - . hôtelier et de restauration
 - . d'équipement collectif
 - . de commerce et d'artisanat si elles ne sont pas polluantes et et ne causent aucune nuisance à l'environnement résidentiel.
 - . de bureaux et services
 - . de stationnement de véhicules si elles ne concernent pas plus de 2 véhicules

Les constructions agricoles à usage familiale dans la limite de 20m² et sous réserve du respect des distances d'éloignement réglementaires vis-à-vis des tiers.

Les occupations du sol ne sont autorisées que :

- . Si sont réalisés, ou en cours de réalisation, les équipements suivants :
 - .le réseau d'eau de caractéristique suffisante pour obtenir une protection incendie correcte du secteur
 - . le réseau d'assainissement et le réseau d'eau pluviale si nécessaire
 - . le réseau d'électricité
 - . le réseau d'éclairage public
 - . les autres réseaux câblés (téléphone, ...)
 - . la voirie.

. Si est réalisé, pour toute opération de 5 à 10 logements ou de 200 à 400m² de SHON, un minimum de 40% de logements sociaux ou intermédiaires (PLUS, PLAI, PLS, accession sociale); pour les programmes de plus de 10 logements ou de plus de 400m² de SHON, le minimum sera de 20% de logements sociaux classiques (PLUS, PLAI) et de 20% de logements de type intermédiaire ou diversification (PLS, accession sociale).

En outre, en 1AUa, elles devront respecter les orientations d'aménagements.

Lorsqu'une bande d'implantation obligatoire des constructions principales figure aux plans de zonage, la totalité de la construction principale doit y être édifiée.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Les portails devront être implantés à 5 mètres en retrait de la limite du domaine public sauf en 1AUa.

ARTICLE 1AU 4 - Desserte par les réseaux

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert, doit être alimentée à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) *Eaux usées* : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

b) *Eaux pluviales* : Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la gestion des eaux pluviales.

Des dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière ou par opération doivent permettre de ne pas augmenter le coefficient de ruissellement du terrain après urbanisation.

ARTICLE 1AU 5 - Caractéristiques des terrains

Non fixé.

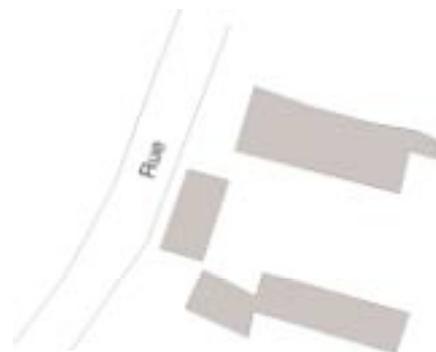
ARTICLE 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées selon les règles suivantes :

- soit à l'alignement actuel ou futur des voies (sauf pour les voies départementales),
- soit en retrait par rapport à cet alignement d'au moins 5 mètres.,
- soit dans une bande d'implantation comprise entre le nu des façades des constructions voisines.

En 1AUa, Les constructions nouvelles doivent être implantées selon les règles suivantes :

- soit à l'alignement actuel ou futur des voies
- soit en retrait par rapport à cet alignement; à condition qu'une construction principale soit édifiée, préalablement ou simultanément, à l'alignement (organisation sous forme de "clos"),



Organisation en "clos"

- dans une bande d'implantation comprise entre le nu des façades des constructions voisines.

Lorsqu'une bande d'implantation obligatoire est représentée au document graphique, les constructions principales devront y être implantée. Les dépendances pouvant être situées en recul.

Les constructions et installations liées aux infrastructures pourront être implantées à l'alignement ou en recul.

ARTICLE 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales seront implantées soit sur les limites séparatives latérales, soit en retrait.

La mitoyenneté par l'annexe sera privilégiée.

En cas de retrait, la marge de reculement sera égale à la moitié de la hauteur de la façade avec un minimum de 3 mètres.

En 1AUa, Les constructions principales seront implantées sur les deux limites séparatives. Toutefois, lorsque plus de 2 constructions principales sont mitoyennes, la troisième pourra être implantée en retrait, mais sur l'autre limite séparative latérale. Dans le cas figuré à l'Orientation d'Aménagement n°3 (OA3) les implantations respecteront les formes représentées.

En cas de retrait, la marge de reculement sera égale à la moitié de la hauteur de la façade avec un minimum de 3 mètres.

Pour la réalisation d'infrastructures d'intérêt général, un recul maximum de 5 mètres pourra être imposé aux constructions.

Les constructions et installations liées aux infrastructures pourront être implantées en limite ou en recul.

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

Non fixé

ARTICLE 1AU 9 - Emprise au sol

Non fixé

ARTICLE 1AU 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel à l'aplomb du faîtage jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, sauf indication contraire. Une tolérance de 0,70 mètre est accordée en cas de terrain en pente.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 9 mètres. Le rapport entre la longueur de la façade principale et la hauteur à l'égout de toiture sera compris entre 1,5 et 2,2 en 1AUa.

Les surélévations du terrain naturel ne pourront dépasser 0,70 mètre par rapport au point le plus bas.

ARTICLE 1AU 11 - Aspect extérieur

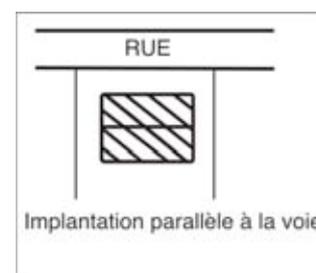
GENERALITES

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

DISPOSITIONS PARTICULIERES,

A) ORIENTATION DES CONSTRUCTIONS

Les faîtages des constructions principales seront orientés perpendiculairement ou parallèlement à la voie.



Toutefois, en cas de rue sinueuse, l'axe du faîtage pourra être parallèle à celui du faîtage des constructions limitrophes.

Implantation perpendiculaire à la pente en cas de forte dénivelée

B) TOITURES

.1 Pente

Les toitures des constructions principales seront à 2 pans symétriques avec une pente de 40 à 50 °. Toutefois, lorsque la toiture recouvre une annexe, celle-ci sera traitée sous forme d'un appentis avec un faîtage sous l'égout de toiture principale et non en pan plus long.

Les toitures terrasses sont interdites.

Aucun débord en pignon n'est autorisé.

.2 Aspect

Sont autorisés les matériaux qui présentent l'aspect et le grain, de l'ardoise de petit format.

Pour les vérandas uniquement, les matériaux translucides sont autorisés

Les panneaux solaires sont autorisés sur les constructions à condition d'être intégrés dans un élément bâti. Ils devront notamment respecter la symétrie des autres ouvertures.

C) MURS DES CONSTRUCTIONS

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, doivent présenter une unité d'aspect. Les balcons en saillie sont interdits. Les balcons sont interdits en 1AUa.

Les constructions principales présenteront l'aspect traditionnel du granit ou du schiste, soit dans leur matériau soit par la coloration de leur enduit. L'appareillage sera de type local.

L'emploi de la couleur blanche est interdit.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les imitations de matériaux sont interdites, sauf l'aspect de la pierre pour création de modénature de façades.

Les murs des bâtiments annexes et dépendances présenteront l'aspect du pisé, du schiste, du granite, du bois naturel non vernis ou d'un matériau identique à celui de la construction principale.

D) CLOTURES

Les murs de clôture anciens en pierre seront conservés et restaurés, quelle que soit leur hauteur, et ne seront ouverts que du strict nécessaire pour l'accès aux unités foncières.

Les clôtures ne dépasseront pas 1,50 mètre, dont un mètre pour la partie maçonnée, sauf si elles sont en pierre.

Les grillages devront être teintés en vert, ils devront être doublés d'une haie vive dont les essences recommandées sont : l'aubépine, le charme, le chèvrefeuille, le troène, le fusain, le sureau, le prunellier, le noisetier, le houx, le châtaignier, le frêne, mais aussi les essences fruitières..

Les clôtures situées en limite séparative ne devront pas dépasser 2 mètres.

Sont interdits

- les plaques de maçonnerie préfabriquées
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits
- tous matériaux non prévus à cet usage.

E) MENUISERIES

1 - les fenêtres et les portes

Elles seront plus hautes que larges en 1AUa. La présence d'un meneau central est possible.

Les portes de garages et les vitrines de commerces pourront avoir une forme différente.

Les portes de garages sont limitées à 2 en façade. A 1 en 1AUa. Ceci en cas de nécessité incontournable

Les linteaux et appuis ne doivent pas dépasser l'aplomb de la façade en 1AUa. Ils présenteront l'aspect de la pierre ou du bois.

2 - autres ouvertures

Les lucarnes seront implantées sur les pans longs de la toiture, à l'aplomb de la façade.

Elles seront plus hautes que larges et leur toit à 2 pans avec fronton bois.

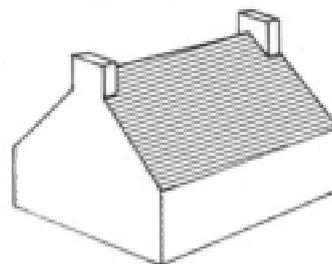
3 - les volets

Les volets pleins battants seront privilégiés en façade. . Les volets roulants à caisson extérieurs sont interdits.

De façon générale, toutes les ouvertures devront présenter un aspect symétrique

F) CHEMINEES

Les souches de cheminées seront implantées perpendiculairement au faîtage et à l'aplomb du mur pignon.



G) DIVERS

Les coffrets de réseaux seront intégrés dans la partie maçonnée de la construction ou de la clôture. Ils seront positionnés à au moins 3 cm par rapport au nu du mur ou de l'élément formant clôture.

ARTICLE 1AU 12 - Stationnement

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au dehors de la voie publique.

2 - Nombre d'emplacements

Une place de stationnement par tranche de 80m² de SHON doit être aménagée.

Pour les équipements publics ou privés, il sera prévu une place pour 100m²

ARTICLE 1AU 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés.

Obligation de planter

Dans les secteurs délimités à cet effet aux plans de zonage, la plantation d'arbres à haute tige et de haies bocagères est obligatoire.

Les essences locales seront privilégiées. On exclura les résineux.

Pour les haies, les essences recommandées sont : l'aubépine, le charme, le chèvrefeuille, le troène, le fusain, le sureau, le prunellier, le noisetier, le houx, le châtaignier, le frêne, mais aussi les essences fruitières.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 – Coefficient d’Occupation du Sol

Non fixé

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Il s'agit d'une zone non équipée, destinée à l'urbanisation future. Pour permettre après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée.

Cette zone ne pourra être mise en œuvre, totalement ou partiellement, qu'après modification ou révision du P.L.U. .

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 - occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU2

ARTICLE 2AU 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- Les équipements d'infrastructure ainsi que les constructions liées à ces équipements à condition qu'ils ne remettent pas en cause l'aménagement global de la zone.
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - . les aires de stationnement si elles sont ouvertes au public
 - . les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100 m² et plus de 2 mètres de dénivelée s'ils sont liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - Accès et voirie

Les voiries et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et à la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE 2AU 4 - Desserte par les réseaux

Toute construction ou installation qui requiert une desserte doit être raccordée au réseau collectif ou disposer d'une alimentation autonome conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 2AU 5 - Caractéristiques des terrains

Non fixé.

ARTICLE 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les occupations du sol admises pourront être implantées à l'alignement ou en recul.

ARTICLE 2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations admises pourront être implantées en limite ou en recul.

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - Hauteur maximum des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 - Aspect extérieur

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

ARTICLE 2AU 12 - Stationnement

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE 2AU 13 - Espaces libres et plantations

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Pas de prescription.

TITRE IV

DISPOSITIONS

APPLICABLES AUX

ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Il s'agit d'une zone d'exploitation des richesses du sol (agricole ou forestière), dans laquelle les constructions sont interdites à l'exception de celles liées à l'exploitation de ces richesses.

Elle comporte un secteur A* plus restrictif.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- . d'artisanat, industriel,
- . d'entrepôts commerciaux,
- . les carrières,
- . agricoles à usage familial,
- . les garages collectifs de caravanes,
- . les caravanes isolées,
- . les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes,
- . les habitations légères de loisirs,
- . les abris de chasse, de pêche,
- . Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - les parcs d'attraction
 - les dépôts de véhicules
 - les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.
 - les parcs résidentiels de loisirs

Dans le secteur A* toutes les occupations et utilisations du sol non citées à l'article 2 sont interdites.

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Rappel. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage, naturel ou bâti, identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123.1, doivent être précédés d'une déclaration préalable (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme).

1. Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles ne soient pas situées en zone humide repérée ;

Les installations et travaux divers suivants :

- . les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une construction ou installation autorisée dans la zone et qu'elles ne soient pas situées en zone humide repérée...

2. Dans les bâtiments repérés au plan de zonage, les changements de destination des constructions est possible selon les règles de l'article R.123-12 2^{ème} du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient à usage d'habitation, leurs dépendances, d'équipement, de bureaux et services ou de commerce et que ce changement de destination ne compromette pas la pérennité d'une exploitation agricole.

3. Dans le secteur A* les constructions et installations citées au § 1 ne sont autorisées que si elles participent à la mise aux normes de l'exploitation existante.

4. Sont autorisées en A* les constructions et installations d'infrastructures à condition qu'elles soient d'intérêt public.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - Accès et voirie

Les voiries et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et à la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE A 4 - Desserte par les réseaux

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert, doit être alimentée à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

Toute construction ou installation qui le requiert devra disposer d'un assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

En présence d'un réseau public d'assainissement, les constructions précitées devront être raccordées au-dit réseau sauf en cas de difficultés techniques majeures.

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la gestion des eaux pluviales.

Des dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière ou par opération doivent permettre de ne pas augmenter le coefficient de ruissellement du terrain après urbanisation.

ARTICLE A 5 - Caractéristiques des terrains

Non fixé.

ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La façade sur voirie des constructions nouvelles ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile.

Cette distance est portée à 15 mètres par rapport aux routes départementales.

Les extensions de constructions existantes sont possibles à l'intérieur de ces marges de recul (sauf le long des voies départementales).

Les constructions et installations liées aux infrastructures pourront être implantées à l'alignement ou en recul.

ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Si la construction n'est pas implantée en limite, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite de l'unité foncière qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres.

Les constructions et installations liées aux infrastructures pourront être implantées en limite ou en recul.

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

Non fixé.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol

Non fixé.

ARTICLE A 10 - Hauteur maximum des constructions

Bâtiments techniques

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, sauf indication contraire. Une tolérance de 0,70 mètre est accordée en cas de terrain en pente.

La hauteur maximale des constructions d'habitation est fixée à 8 mètres au faîtage.

Constructions à usage d'habitation, d'hébergement ou d'équipement

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel à l'aplomb du faîtage jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, sauf indication contraire. Une tolérance de 0,70 mètre est accordée en cas de terrain en pente.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 9 mètres.

Les surélévations du terrain naturel ne pourront dépasser 0,70 mètre.

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur

GENERALITES

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

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Bâtiments techniques

Les volumes seront simples.

Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui présentent les couleurs vert, gris foncé, ardoise.

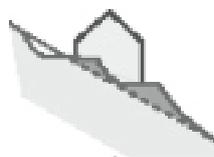
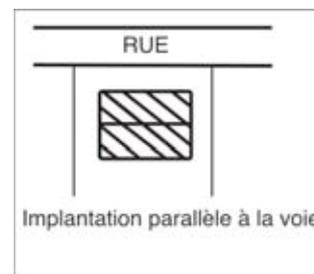
Les matériaux destinés à être enduits devront obligatoirement l'être. Un soubassement non enduit de 1 mètre maximum peut être toléré..

L'aspect de la tôle ondulée galvanisée et brillante est interdit.

Constructions à usage d'habitation, d'hébergement ou d'équipement

A) ORIENTATION DES CONSTRUCTIONS

Les façades des constructions principales seront orientées perpendiculairement ou parallèlement à la pente ou à la voie.



Implantation perpendiculaire à la pente en cas de forte dénivelée

B) TOITURES

.1 Pente

Les toitures des constructions principales seront à 2 pans symétriques avec une pente de 30 à 50 °. Toutefois, lorsque la toiture recouvre une annexe, un pan plus long et d'une pente différente sera admis.

Les toitures terrasses peuvent être admises sur les annexes.

.2 Aspect

Sont autorisés les matériaux qui présentent l'aspect et le grain, de l'ardoise de petit format.

Pour les vérandas uniquement, les matériaux translucides sont autorisés

Les panneaux solaires sont autorisés sur les constructions à condition d'être intégrés dans un élément bâti. Ils devront notamment respecter la symétrie des autres ouvertures.

C) MURS DES CONSTRUCTIONS

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, doivent présenter une unité d'aspect. Les balcons en saillie sont interdits.

Les constructions principales présenteront l'aspect traditionnel du granit ou du schiste, soit dans leur matériau soit par la coloration de leur enduit. L'appareillage sera de type local.

En cas de réhabilitation, l'aspect du pisé peut être préservé.

L'emploi de la couleur blanche est interdit.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les imitations de matériaux sont interdites, sauf l'aspect de la pierre pour création de modénature de façades.

Les murs des bâtiments annexes et dépendances présenteront l'aspect du pisé, du schiste, du granite, du bois naturel non vernis ou d'un matériau identique à celui de la construction principale.

D) CLOTURES

Les murs de clôture anciens en pierre seront conservés et restaurés, quelle que soit leur hauteur, et ne seront ouverts que du strict nécessaire pour l'accès aux unités foncières.

Les clôtures ne dépasseront pas 1,50 mètre, dont un mètre pour la partie maçonnée, sauf si elles sont en pierre.

Les grillages devront être teintés en vert, ils devront être doublés d'une haie vive dont les essences recommandées sont : l'aubépine, le charme, le chèvrefeuille, le troène, le fusain, le sureau, le prunellier, le noisetier, le houx, le châtaignier, le frêne, mais aussi les essences fruitières.

Les clôtures situées en limite séparative ne devront pas dépasser 2 mètres.

Sont interdits : - les plaques de maçonnerie préfabriquées

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits

- tous matériaux non prévus à cet usage.

E) MENUISERIES

Les portes de garages et les vitrines de commerces pourront avoir une forme différente.

Les portes de garages sont limitées à 2 en façade.

Les volets pleins battants seront privilégiés en façade.

F) DIVERS

Les coffrets de réseaux seront intégrés dans la partie maçonnée de la construction ou de la clôture.

Ils seront positionnés à au moins 3 cm par rapport au nu du mur ou de l'élément formant clôture.

ARTICLE A 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 13 - Espaces libres et plantations

Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les essences locales seront privilégiées. On exclura les résineux.

Pour les haies, les essences recommandées sont : l'aubépine, le charme, le chèvrefeuille, le troène, le fusain, le sureau, le prunellier, le noisetier, le houx, le châtaignier, le frêne, mais aussi les essences fruitières.

Dans les secteurs délimités à cet effet aux plans de zonage, la plantation d'arbres à haute tige et de haies bocagères est obligatoire.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription.

TITRE V

DISPOSITIONS

APPLICABLES AUX

ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Il s'agit d'une zone à protéger en raison de la qualité du site et du paysage, de la préservation d'équilibres écologiques et d'urbanisme, ou de l'existence de risques ou de nuisances.

Elle comporte trois secteurs :

- Nh, secteur desservi faiblement par les divers équipements et dans lequel des constructions ont déjà été édifiées.
- Nhc secteur desservi faiblement par les divers équipements et dans lequel des constructions ont déjà été édifiées et qui peut accueillir quelques constructions résiduelles.
- Na, correspondant aux espaces remarquables de la Loi Littoral

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature et de toute destination non mentionnées à l'article 2 N.

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Rappel. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage, naturel ou bâti, identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123.1, doivent être précédés d'une déclaration préalable (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme).

Dans toute la zone (secteurs inclus) :

1. Les constructions et installations d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux à condition qu'ils ne compromettent pas l'état des zones humides représentées aux plans de zonage.
2. Le changement de destination d'un bâtiment existant dans la zone, sauf dans la bande des 100 mètres du rivage, à condition qu'il n'entraîne pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage et qu'il ne porte pas atteinte au caractère de la zone.

En outre, sont admis uniquement dans le secteur Nh et sauf dans la bande des 100 mètres du rivage:

1. L'aménagement, la réfection et l'extension de toute construction et installation existante, dans la limite de 50m² en surface, à raison d'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent P.L.U.
2. Les dépendances, dans la limite de 2 par unité foncière (y compris dépendances à usage de stationnement) et à condition qu'elles soient de plein pied, et que leur surface au sol ne dépasse pas 30 m² (sauf dépendances à usage de stationnement).
3. Les dépendances, réservés à l'usage de stationnement de véhicule, sont limitées à 30 m² de surface au sol. Cette limite peut être portée à 60 m² dans le cadre d'un regroupement.

4. Les travaux, installations et aménagements, à condition qu'il s'agisse d'aires de jeux, de sports et de loisirs, d'aires de stationnement, ou d'affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations et installations autorisées dans la zone.

En outre, sont admis uniquement dans le secteur Nhc sous réserve de leur insertion dans le tissu bâti existant :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances.

Dans le secteur Na ne sont autorisées que les constructions et installations citées à l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme.

Ces occupations du sol sont autorisées dans les conditions fixées au dit article.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - Accès et voirie

Les voiries et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et à la collecte des ordures ménagères.

Accès : Les portails devront être implantés à 5 mètres en retrait de la limite du domaine public.

ARTICLE N 4 - Desserte par les réseaux

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

2 - Assainissement

a) *Eaux usées* : Toute construction ou installation qui le requiert devra disposer d'un assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

b) *Eaux pluviales* : Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la gestion des eaux pluviales.

Des dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière ou par opération doivent permettre de ne pas augmenter le coefficient de ruissellement du terrain après urbanisation.

ARTICLE N 5 - Caractéristiques des terrains

Les terrains constructibles devront présenter une superficie suffisante pour permettre, sur un espace de 250 à 300m² affecté uniquement à cet usage, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la législation.

ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées selon les règles suivantes :

- soit à l'alignement actuel ou futur des voies (sauf pour les voies départementales),
- soit en retrait par rapport à cet alignement d'au moins 5 mètres.,
- soit dans une bande d'implantation comprise entre le nu des façades des constructions voisines.

Les constructions et installations liées aux infrastructures pourront être implantées à l'alignement ou en recul.

ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées en limite ou en recul.

En cas de retrait, la marge de reculement sera égale à la moitié de la hauteur de la façade (pignon ou égout selon orientation du bâtiment) avec un minimum de 3 mètres.

Les constructions et installations liées aux infrastructures pourront être implantées en limite ou en recul.

ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non fixé

ARTICLE N 9 - Emprise au sol

Dans le secteur Nhc l'emprise au sol de toute nouvelle construction ne doit pas excéder 150 m² de surface au sol, par unité foncière.

L'emprise au sol des extensions ne pourra excéder 50m², à raison d'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent P.L.U.

L'emprise au sol des dépendances (sauf dépendances à usage de stationnement) ne doit pas dépasser 30 m² de surface au sol. Cette limite peut être portée à 60 m² dans le cadre d'un regroupement.

ARTICLE N 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel à l'aplomb du faitage jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, sauf indication contraire. Une tolérance de 0,70 mètre est accordée en cas de terrain en pente.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 9 mètres.

Les surélévations du terrain naturel ne pourront dépasser 0,70 mètre.

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur

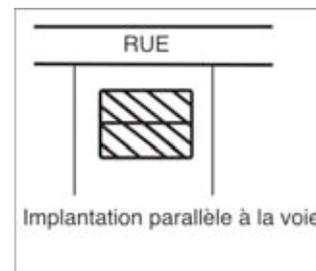
GENERALITES

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

DISPOSITIONS PARTICULIERES

A) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les façades des constructions principales seront implantées perpendiculairement ou parallèlement à la voie.



B) TOITURES

.1 Pente

Les toitures des constructions principales seront à 2 pans symétriques avec une pente de 30 à 50 °. Toutefois, lorsque la toiture recouvre une annexe, un pan plus long et d'une pente différente sera admis.

Les toitures terrasses peuvent être admises sur les annexes.

.2 Aspect

Sont autorisés les matériaux qui présentent l'aspect et le grain, de l'ardoise de petit format.

Pour les vérandas uniquement, les matériaux translucides sont autorisés

Les panneaux solaires sont autorisés sur les constructions à condition d'être intégrés dans un élément bâti. Il devront notamment respecter la symétrie des autres ouvertures.

C) MURS DES CONSTRUCTIONS

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, doivent présenter une unité d'aspect. Les balcons en saillie sont interdits.

Les constructions principales présenteront l'aspect traditionnel du granit ou du schiste, soit dans leur matériau soit par la coloration de leur enduit. L'appareillage sera de type local.

En cas de réhabilitation, l'aspect du pisé peut être préservé.

L'emploi de la couleur blanche est interdit.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les imitations de matériaux sont interdites, sauf l'aspect de la pierre pour création de modénature de façades.

Les murs des bâtiments annexes et dépendances présenteront l'aspect du pisé, du schiste, du granite, du bois naturel non vernis ou d'un matériau identique à celui de la construction principale.

D) CLOTURES

Les murs de clôture anciens en pierre seront conservés et restaurés, quelle que soit leur hauteur, et ne seront ouverts que du strict nécessaire pour l'accès aux unités foncières.

Les clôtures ne dépasseront pas 1,50 mètre, dont un mètre pour la partie maçonnée, sauf si elles sont en pierre.

Les grillages devront être teintés en vert, ils devront être doublés d'une haie vive dont les essences recommandées sont : l'aubépine, le charme, le chèvrefeuille, le troène, le fusain, le sureau, le prunellier, le noisetier, le houx, le châtaignier, le frêne, mais aussi les essences fruitières.

Les clôtures situées en limite séparative ne devront pas dépasser 2 mètres.

Sont interdits

- les plaques de maçonnerie préfabriquées
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits
- tous matériaux non prévus à cet usage.

E) MENUISERIES

1 - les fenêtres et les portes

Elles seront plus hautes que larges, sauf en Nhc. La présence d'un meneau central est possible.

Les portes de garages et les vitrines de commerces pourront avoir une forme différente.

Les portes de garages sont limitées à 2 en façade.

2 - les volets

Les volets pleins battants seront privilégiés en façade.

F) DIVERS

Les coffrets de réseaux seront intégrés dans la partie maçonnée de la construction ou de la clôture. Ils seront positionnés à au moins 3 cm par rapport au nu du mur ou de l'élément formant clôture.

ARTICLE N 12 - Stationnement

1 - Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

2 - Nombre d'emplacements

Une place de stationnement par tranche de 80m² de SHON doit être aménagée.

ARTICLE N 13 - Espaces libres et plantations

Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes sauf s'il s'agit de résineux.

Les essences locales seront privilégiées. On exclura les résineux.

Pour les haies, les essences recommandées sont : l'aubépine, le charme, le hêtre, le frêne, le fusain, le sureau, le prunellier, le noisetier, le houx, le châtaignier, le frêne, mais aussi les essences fruitières.

Dans les secteurs délimités à cet effet aux plans de zonage, la plantation d'arbres à haute tige et de haies bocagères est obligatoire.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription.

GLOSSAIRE

. construction principale : construction correspondant à la destination majeure de l'unité foncière concernée par la demande d'autorisation.

. annexe : construction non-principale contiguë à une autre plus importante.
Il peut s'agir d'un garage, d'un jardin d'hiver et autre appentis.

. construction agricole à usage familial : bâtiment destiné au stockage ou à l'abri d'animaux, réalisé par une personne qui n'exerce pas la profession d'exploitant agricole.

. dépendance : construction non-principale séparée du bâtiment principal.

. extension d'un bâtiment : tout prolongement du bâtiment principal correspondant à une destination autorisée dans la zone.
Cela peut aller de l'agrandissement à usage d'habitation jusqu'à la véranda.

. pisé : système constructif en terre crue compactée dans un coffrage (banchage).

. modénature : éléments d'ornement d'une façade qui créent des reliefs.

. nu de façade : plan vertical principal d'une façade pouvant accepter des éléments en retrait ou en saillie.

. façade: Pour la plus grande largeur du bâtiment, il s'agit de la distance entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit. Au pignon, de la distance entre le niveau du sol et le faîtage.

. clôtures en zone UL : Ne seront pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, les éventuels exhaussements de terrains situés en limite séparative.