



DEPARTEMENT DU MAINE ET
LOIRE
**CHAUDEFONDS SUR
LAYON**

Plan Local d'Urbanisme



Document 4 : Règlement

Modification simplifiée n°1

Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du

ARCHITOUR architectes associés
Rémi HERSANT, architecte dplg – urbaniste
Thomas CLAVREUL, chargé d'études

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

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

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

Pour utiliser ce règlement, vous effectuez les opérations suivantes :

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

N'oubliez pas que d'autres documents de ce dossier peuvent avoir une influence sur la constructibilité de votre terrain, notamment **le Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation (PPRNI), annexé au Plan Local d'Urbanisme, dont le règlement s'applique nonobstant les dispositions du PLU (la règle retenue sera la règle la plus contraignante),**

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Chaudefonds sur Layon.

Enumération des occupations et utilisations du sol réglementées au titre du code de l'urbanisme :

- a) **Sont soumis à déclaration préalable (article R.421-9 à R.421-12, article R.421-17, articles R.421-23 à R.421-25) :**
- Les constructions ayant pour effet de créer une surface hors œuvre brute supérieure à 2 m² et inférieure ou égale à 20 m²,
 - Les habitations légères de loisirs dont la SHON est supérieure à 35 m²,
 - Les constructions autres que les éoliennes, dont la hauteur au sol est supérieure à 12 m et qui n'ont pas pour effet de créer de SHOB ou qui ont pour effet de créer une SHOB inférieure ou égale à 2 m²,
 - Les ouvrages ou accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est inférieure à 63 000 V,
 - Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à 2 m,
 - Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 100 m² et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 m,
 - Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre 1,80 m et 4 m, et dont la surface au sol n'excède pas 2000 m² sur une même unité foncière.
 - Dans les secteurs sauvegardés, sites classés, réserves naturelles (...) : (article R.421-11)
 - les constructions n'ayant pas pour effet de créer une SHOB ou ayant pour effet de créer une SHOB inférieure ou égale à 20 m², quelle que soit leur hauteur
 - les murs, quelle que soit leur hauteur.
 - L'édification d'une clôture située dans un secteur sauvegardé, une ZPPAUP, (...) un site inscrit ou classé, dans un secteur délimité par le PLU en application de l'art. L.123-1-7°
 - Les travaux de ravalement et les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant,
 - Les changements de destination d'un bâtiment existant (...),
 - Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au PLU au titre de l'art. L.123-1-7° comme élément de paysage ou de patrimoine d'intérêt,
 - Les travaux ayant pour effet de créer une SHOB supérieure à 2 m² et inférieure ou égale à 20 m²
 - Les travaux ayant pour effet de transformer plus de 10 m² de SHOB en SHON.
 - Les lotissements non soumis à l'obligation de délivrance de permis d'aménager,
 - Les divisions de propriétés foncières en application de l'art. L.111-5-2,
 - L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager,
 - L'installation en-dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile lorsque la durée de cette installation est supérieure à 3 mois par an,
 - Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes susceptibles de contenir entre 10 et 49 unités,
 - Les affouillements ou exhaussement de sol dont la hauteur / profondeur excède 2m et porte sur une superficie supérieure ou égale à 100 m²,
 - Les coupes et abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L.130-1 (espaces boisés classés),

- L'installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de 3 mois consécutifs,
- Les aires d'accueil des gens du voyage,
- Dans les secteurs sauvegardés, les travaux ayant pour effet de modifier l'aménagement des abords d'un bâtiment existant,
- Dans les secteurs sauvegardés, les sites classés et les réserves naturelles : l'installation de mobilier urbain, d'œuvres d'art, les modifications des voies ou espaces publics, les plantations qui sont effectuées sur ces espaces, (...).

b) Sont soumis à permis de construire (à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires) - articles R.421-1, R.421-14 à R.421-16 :

- les constructions nouvelles
- les travaux ayant pour effet la création d'une SHOB supérieure à 20 m²
- les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination
- les travaux ayant pour effet de modifier le volume du bâtiment et de percer ou d'agrandir une ouverture sur un mur extérieur
- Dans les secteurs sauvegardés : les travaux exécutés à l'intérieur des immeubles ou parties d'immeubles (...) lorsqu'ils ont pour effet de modifier la structure du bâtiment ou la répartition des volumes existants,
- Tous travaux portant sur un immeuble ou partie d'immeuble inscrit au titre des monuments historiques

c) Sont soumis à permis de démolir (R.421-26 à R.421-28) :

- les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le Conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir,
- les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située :
 - dans un secteur sauvegardé ou dans un périmètre de restauration immobilière,
 - dans le champ de visibilité d'un monument historique ou dans une ZPPAUP
 - dans un site inscrit ou classé,
 - identifiée comme devant être protégée par un PLU en application des dispositions de l'article L.123-1-7°.

Dispenses de permis de démolir (R.421-29) :

- les démolitions couvertes par le secret défense,
- les démolitions effectuées sur un bâtiment menaçant ruine,
- les démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive,
- les démolitions de bâtiments frappés d'alignement,
- les démolitions de lignes électriques et de canalisations.

d) Sont soumis à permis d'aménager (article R.421-19 à R. 421-22) :

- les lotissements qui ont pour effet sur une période de moins de 10 ans de créer plus de 2 lots à construire lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs (...),
- les remembrements réalisés par une association foncière libre,
- la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs,
- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances classé en hébergement léger (...),
- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10% le nombre des emplacements,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à 2 ha,
- l'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à 25 ha,

- les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins au moins 50 unités,
- les affouillements et exhaussements de sol dont la hauteur ou profondeur excède 2 m et porte sur une superficie supérieure ou égale à 2 ha,
- Dans les secteurs sauvegardés, les sites classés et les réserves naturelles :
 - Tous les parcs d'attractions, aires de jeux et de sports, terrains de golf, aires de stationnement, dépôts de véhicules, garages collectifs,
 - Les affouillements et exhaussements de sol dont la hauteur ou profondeur excède 2 m et porte sur une superficie supérieure ou égale à 100 m²,
 - Toute création d'espace public.
- (...)

e) Sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme (article R.421-2) :

- les constructions nouvelles dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à 12 m et qui n'ont pas pour effet de créer de surface de plancher ou qui ont pour effet de créer une SHOB inférieure ou égale à 2 m²,
- les habitations légères de loisirs implantées dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs et dont la SHOB est inférieure ou égale à 35 m²,
- les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 m,
- les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 10 m²,
- les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à 1,80 m,
- les murs dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à 2 m, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'art. R.421-12,
- les clôtures en-dehors des cas prévus à l'art. R.421-12,
- le mobilier urbain,
- les caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière,
- les murs de soutènement, ainsi que tous ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime ou fluviale tels que voies, ponts, infrastructures portuaires ou aéroportuaires en-dehors d'un secteur sauvegardé
- les canalisations, lignes ou câbles, lorsqu'ils sont souterrains,
- les constructions implantées pour une durée n'excédant pas 3 mois,
- les constructions couvertes par le secret de défense nationale,
- les constructions situées à l'intérieur des arsenaux de la marine, des aérodromes militaires et des grands camps,
- les dispositifs techniques nécessaires aux systèmes de radiocommunication numérique de la police et de la gendarmerie.

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

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

a) Dispositions législatives

Article L.111-3 – « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'art. L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

Article L.111-9 - "L'autorité compétente" peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

Article L.111-10 - Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être apposé, dans des conditions définies à l'article L.111-8 dès lors que la mise en étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par "l'autorité compétente" et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

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

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

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

Article L332-6 Les bénéficiaires d'autorisations de construire ne peuvent être tenus que des obligations suivantes.

- 1) Le versement de la taxe locale d'équipement prévue à l'article 1585 A du code général des impôts ou de la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis par l'article L.332-9;
- 2) Le versement des contributions aux dépenses d'équipements publics mentionnées à l'article L.332-6-1. Toutefois ces contributions telles qu'elles sont définies aux 2° et 3° dudit article ne peuvent porter sur les équipements publics donnant lieu à la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L.332-9;
- 3) La réalisation des équipements propres mentionnés à l'article L.332-15;
- 4) Le versement de la redevance d'archéologie préventive prévue aux articles L.524-2 à L.524-13 du code du patrimoine.

Article L.421-4 - Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

b) Dispositions réglementaires

Article R.111-2 - Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4 - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de ces accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article R.111-15 - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet ne peut être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

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

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

Nota : Il est précisé que les constructions et installations dites "existantes" dans le présent règlement s'entendent "existantes" à la date de publication du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le document graphique de zonage indique :

- la division en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles, équipées ou non, du territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme ;
- les terrains classés par le Plan Local d'Urbanisme comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées en annexe du règlement ;
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-9 et R.123-32 du Code de l'Urbanisme.

Le document graphique de zonage fait apparaître en outre :

- les secteurs inondables, soumis aux dispositions du PPRNI,
- les secteurs de vestiges archéologiques protégés au titre des dispositions du code du patrimoine,
- les éléments de paysage ou de patrimoine à préserver ou à créer au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme.
- Un secteur soumis à des risques de mouvements de terrains liés à d'anciennes mines, sur lesquels il appartient au pétitionnaire de s'assurer de l'importance du risque et d'adapter son projet en fonction de la nature du sol.

1) La zone urbaine comprend les zones et les secteurs suivants :

- UA : centre bourg,

Elle comprend une sous zone UAd concernant le hameau d'Ardenay où des règles architecturales spécifiques sont prescrites.

- UB : zone d'habitat récent,

Elle comprend une sous zone « c » où des règles spécifiques d'insertion paysagère des constructions sont édictées.

- UE : zone d'équipements,
- UH : zone de hameaux

Elle comprend une sous zone « a » pour les secteurs relevant de l'assainissement non collectif.

Elle comprend une sous zone « o » pour le hameau de l'Orchère où des règles spécifiques sont édictées dans le but de conserver le caractère résidentiel du hameau.

2) La zone à urbaniser comprend les zones suivantes :

- 1AU : zone à urbaniser, ouverture immédiate

Elle comprend une sous zone 1AUo concernant le hameau de l'Orchère où des règles spécifiques sont édictées dans le but de conserver le caractère résidentiel du hameau.

- 2AU : zone à urbaniser, ouverture ultérieure.

Elle comprend une sous zone 2AUd concernant le hameau d'Ardenay où des règles architecturales spécifiques sont prescrites.

Elle comprend une sous zone 2AUc concernant le secteur sur le coteau face aux terrains de sport où des règles spécifiques d'intégration paysagère des constructions sont définies.

3) La zone agricole comprend :

- A : zone agricole

Elle comprend une sous zone « sc » correspondant au site classé de la corniche angevine.

4) La zone naturelle comprend les zones suivantes :

- N : zone naturelle

Elle comprend une sous zone Ngv : zone naturelle correspondant au terrain d'accueil des Gens du voyage.

Elle comprend une sous zone NL : zone naturelle de loisirs et de tourisme (camping).

Elle comprend une sous zone Np de protection forte où toute nouvelle construction est interdite.

Elle comprend une sous zone « sc » correspondant au site classé de la corniche angevine.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte d'une des règles 3 à 13 des titres II à V du présent règlement peuvent être autorisées si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

Titre II

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

ZONE UA

HABITAT ANCIEN

Cette zone correspond au secteur du centre bourg de Chaudefonds et au village d'Ardenay.

Les constructions nouvelles et les interventions sur le bâti doivent être de nature à maintenir la structure urbaine existante.

Cette zone est en partie inondable. **Il est indispensable de consulter le règlement du Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation (PPRNI) pour tout projet sur la zone concernée par le risque. Le règlement du PPRNI s'applique nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme : la règle retenue sera la règle la plus contraignante.**

Les dispositions du PPRNI peuvent avoir des incidences notamment concernant :

- L'emprise au sol des constructions,
- Les possibilités d'extension des constructions existantes,
- La mise hors d'eau des constructions et la conception des logements de manière à faciliter les conditions d'évacuation (pièce à l'étage,...),
- Les sous-sols,
- Les changements de destination (transformation d'un local pour un autre usage),
- Les clôtures,
- les plantations,...

La zone comprend également des secteurs où existent d'autres contraintes, marquées par une trame spécifique au plan de zonage :

- Des éléments de patrimoine à préserver au titre de l'art. L.123-1-7° du code de l'urbanisme.

Elle comprend une sous zone UAd pour le village d'Ardenay où des prescriptions spécifiques sont édictées.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance et leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du paysage urbain environnant ;
- les dépôts non couverts, de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets solides, ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés ;
- le stationnement des caravanes ;
- les installations classées non compatibles avec le caractère de zone urbaine ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions à usage industriel.

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

Nonobstant les dispositions de l'article précédent et les dispositions du PPRNI, toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises à condition de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels, d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus et avec l'organisation urbaine caractérisant le centre bourg de Chaudefonds et le village d'Ardenay.

Les constructions à usage viticole sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires aux exploitations présentes dans la zone et qu'elles n'induisent pas la création de nuisances supplémentaires pour le voisinage.

Il est rappelé que:

- En application de l'art. L.123-1-7° du code de l'urbanisme, toutes les clôtures sont soumises à déclaration préalable, en-dehors de celles habituellement nécessaires aux exploitations agricoles et à l'exploitation forestière.
- Quiconque désire démolir en tout ou partie une construction recensée comme élément de patrimoine protégé sur les plans de zonage doit, au préalable, obtenir un permis de démolir.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE****UA 3 - 1 : Accès**

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage d'au moins 3,50 mètres permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Une largeur supérieure pourra être exigée s'il s'agit d'un accès desservant plusieurs habitations ou une activité, en fonction des caractéristiques de celle-ci et de la voie les desservant.
- Toute habitation ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Toutefois, un deuxième accès peut être autorisé sur demande justifiée.
- Concernant les opérations d'ensemble, les voies et accès devront être en cohérence avec la trame viaire du secteur
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.

UA 3 - 2 : Voirie

Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UA 4 - 1 : Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En cas d'alimentation alternée par un puits privé, un dispositif de disconnexion efficace devra prévenir tout risque de pollution du réseau public par ce puits privé.

Tout bâtiment accueillant du public doit impérativement être branché sur le réseau d'eau potable.

L'alimentation alternée est interdite pour les bâtiments accueillant du public.

UA 4 - 2 : Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

L'évacuation d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à la signature d'une convention de raccordement.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir soit l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, soit l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

UA 4 - 3 : Electricité – Téléphone - Télécommunications

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

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement du bâti dominant ou à défaut à l'alignement de la voie.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée :

- lorsque la configuration du terrain le justifie,
- lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

UA 7 - 1

Sur une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement, ou de la limite qui s'y substitue, toute construction doit être contiguë à au moins une limite séparative aboutissant à la voie.

Lorsque la contiguïté n'est pas assurée, le retrait par rapport à la limite séparative est au moins égal à la moitié de la hauteur comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux de la construction et jamais inférieur à 3 mètres.

UA 7 - 2

Au delà d'une profondeur de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, ou de la limite qui s'y substitue toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à sa hauteur, comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux, et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois, peuvent être implantées en limite séparative :

- les constructions annexes de faible importance (moins de 16 m²), dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres au faîtage
- les constructions s'adossant à une construction existante sans excéder la hauteur de cette construction.

Pour l'extension des constructions existantes ne respectant par la règle, une implantation autre peut être admise à condition de ne pas aggraver la situation par rapport au non respect de la règle.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Sans objet.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Nonobstant les dispositions du PPRNI, l'emprise au sol des constructions n'est pas limitée.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 1 étage plus un comble aménageable sur rez-de-chaussée, soit 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère par rapport au terrain naturel avant travaux.

La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 m au faîtage par rapport au terrain naturel avant travaux.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques nécessaires aux constructions.
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.
- Aux équipements publics.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le paysage urbain, et participer à la valorisation du bourg de Chaudefonds et du village d'Ardenay.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Elles doivent s'adapter à la topographie du terrain.

Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites.

Nonobstant les dispositions du PPRNI, tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains avoisinants.

Les travaux intervenant sur les éléments de patrimoine localisés sur les plans de zonage par un figuré et protégés au titre des dispositions de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme, devront être envisagés dans le respect de l'architecture originelle de la construction, ne pas modifier le rythme des ouvertures et reprendre autant que possible les matériaux existants.

Ces projets pourront faire l'objet d'un examen par l'architecte conseil de la DDE ou par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

Pour les constructions justifiant d'une intégration à l'environnement et/ou de l'expression d'une recherche architecturale, des prescriptions autres que celles édictées au présent article UA11 pourront être admises.

Ces projets pourront faire l'objet d'un examen par l'architecte conseil de la DDE ou par le Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine.

UA 11- 1 : en secteur UA (bourg de Chaudefonds) :

HABITATIONS

Toitures

Les couvertures en pente des constructions à usage d'habitation doivent être réalisées en ardoises naturelles ou artificielles en présentant des dimensions maximum 360 x 230 mm.

L'adjonction d'autres matériaux (verre, matériaux translucides, ...) est autorisée de façon limitée.

La pente des toits du corps principal de la construction doit être supérieure à 40°.

Une pente inférieure peut être admise pour les annexes aux habitations.

Façades

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

Les teintes devront s'harmoniser avec le bâti existant du bourg. Les teintes d'enduits, ainsi que les peintures et les revêtements, ne devront pas être vives ou criardes et devront reprendre les teintes de la pierre et des sables locaux.

Les réhabilitations devront conserver l'aspect du bâti traditionnel en reprenant les proportions et les matériaux initiaux.

Les bardages en tôle, matière plastique et fibrociment sont interdits.

Clôtures

Nonobstant les dispositions du PPRNI :

- L'emploi a nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.
- Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- Les clôtures éviteront les disparités de matériaux.
- Les clôtures préfabriquées sont interdites (canisses,...), ainsi que les clôtures en PVC.
- Les plaques et poteaux en ciment sont interdits sur rue.
- Les murets de qualité existants devront dans la mesure du possible être conservés et restaurés.
- Les clôtures ne devront jamais dépasser 2 m de haut sur les limites séparatives et 1,80 m sur la voie publique.

UA 11-2 : En secteur UAd (Ardenay) :

Les projets de construction, extension, adaptation sur le secteur d'Ardenay pourront se référer, pour leur conception, à l' « étude architecturale de la corniche angevine », DUQUOC / THOMASSON.

HABITATIONS**Toitures**

Les couvertures en pente des constructions à usage d'habitation doivent être réalisées en ardoises naturelles ou artificielles, en présentant des dimensions maximum 360 x 230 mm.

L'adjonction d'autres matériaux (verre, matériaux translucides, ...) est autorisée de façon limitée.

La pente des toits du corps principal de la construction doit être supérieure à 40°.

Une pente inférieure peut être admise pour les annexes aux habitations.

Les lucarnes devront être à deux pentes perpendiculaires au faitage et seront plus hautes que larges.

Les châssis de toit visibles du domaine public sont proscrits.

Façades

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

Les teintes devront s'harmoniser avec le bâti existant d'Ardenay. Les teintes d'enduits, ainsi que les peintures et les revêtements, ne devront pas être vives ou criardes et devront reprendre les teintes de la pierre et des sables locaux.

Elles seront choisies dans le nuancier du département : on préférera des teintes grises, sienne brûlée.

Les bardages en tôle, matière plastique et fibrociment sont interdits.

Les ouvertures seront plus hautes que larges. Les réhabilitations devront conserver les proportions initiales des ouvertures du bâti traditionnel.

Le PVC est interdit pour les huisseries et fenêtres.

Clôtures

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

Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures ne devront être composées que d'un seul matériau choisi parmi la pierre, le bois, le fer ; un muret de pierre pourra toutefois être surmonté d'un élément en ferronnerie. La brique pourra être utilisée de manière ponctuelle sur les chaînages et les couronnements.

Les clôtures préfabriquées sont interdites (canisses,...), ainsi que les clôtures en PVC, en fausse pierre, fausse brique ou faux bois.

Les plaques et poteaux en ciment sont interdits sur rue.

Les murets de qualité existants devront dans la mesure du possible être conservés et restaurés.

Les clôtures ne devront jamais dépasser 2 m de haut sur les limites séparatives et 1,80 m sur la voie publique.

ANNEXES AUX HABITATIONS EN SECTEURS UA ET UAd

Nonobstant les dispositions du PPRNI, les bâtiments annexes aux habitations (abris de jardin, etc...) supérieurs à 16 m² d'emprise au sol sont soumis aux mêmes conditions d'intégration que les bâtiments principaux. Les annexes inférieures à 16 m² d'emprise au sol doivent être exécutées avec des matériaux d'aspect identique à ceux du corps du bâtiment principal ou en bardage bois reprenant des teintes grises, grèges, ocre brun.

Les matériaux de toiture admis sont : l'ardoise, les plaques métalliques type bac acier de couleur ardoise en harmonie avec la construction principale. Les toitures seront de teinte foncée (schiste ou brun).

L'emploi de tôles ondulées est interdit.

Les annexes visibles depuis le domaine public utiliseront les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être enterrées. Si des contraintes techniques liées à la nature du sol ne le permettent pas, elles devront être dissimulées à la vue depuis la voie publique à l'aide d'éléments tels que murets, haies, en harmonie avec l'environnement.

AUTRES CONSTRUCTIONS EN SECTEURS UA ET UAd (BATIMENTS VITICOLES, BATIMENTS D'ACTIVITE,...)

La teinte des matériaux devra s'harmoniser avec l'environnement.

Les couleurs vives et claires sont à proscrire. Le blanc pur est interdit. On préférera des teintes foncées (se référer aux teintes de bardages du Nuancier Départemental).

Les toitures seront de teinte foncée (schiste ou brun).

Les annexes doivent s'harmoniser avec le bâtiment principal auquel elles se rapportent.

Les matériaux destinés à être enduits ne pourront rester bruts.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

UA 12 - 1 : Dispositions générales

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées communes.

Les places de stationnement devront rester affectées aux usagers de l'opération qu'elles concernent.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées ou prorata de la SHON qu'elles occupent.

UA 12 - 2 : Normes de stationnement

- Habitations individuelles : 1 place de stationnement par logement.
- Habitations collectives : 1 place par logement et une place visiteurs par tranche de 5 logements

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les constructions d'immeubles à usage de logements collectifs, les constructions à usage de commerce, et toutes autres activités, la surface de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnement et leurs aires de dégagement, sera aménagée en espaces verts.

Nonobstant les dispositions du PPRNI :

- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre haute tige pour 4 places.
- Les haies :
 - devront être composées d'essences locales et variées de type bocagère,
 - ne devront pas être totalement opaques et permettront une transparence visuelle,
 - comporteront des arbres de haute tige et des arbustes,
 - Les conifères sont proscrits en haie.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ZONE UB

HABITAT RECENT DU BOURG

Cette zone est caractérisée par l'habitat pavillonnaire des extensions du bourg.

Une sous zone UBc comprend les terrains situés en crête chemin des Perrays et chemin des Caves sur lesquels les constructions devront respecter des règles spécifiques permettant une bonne insertion paysagère.

Cette zone est en partie inondable. **Il est indispensable de consulter le règlement du Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation (PPRNI) pour tout projet sur la zone concernée par le risque. Le règlement du PPRNI s'applique nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme : la règle retenue sera la règle la plus contraignante.**

Les dispositions du PPRNI peuvent avoir des incidences notamment concernant :

- L'emprise au sol des constructions,
- Les possibilités d'extension des constructions existantes,
- La mise hors d'eau des constructions et la conception des logements de manière à faciliter les conditions d'évacuation (pièce à l'étage,...),
- Les sous-sols,
- Les changements de destination (transformation d'un local pour un autre usage),
- Les clôtures,
- les plantations,...

La zone comprend également des secteurs où existent d'autres contraintes, marquées par une trame spécifique au plan de zonage :

- Des éléments de patrimoine à préserver au titre de l'art. L.123-1-7° du code de l'urbanisme.

Les formes urbaines obéissent aux principes d'implantation et de desserte caractéristiques des lotissements. Les constructions nouvelles et les interventions sur le bâti permettront une densification renforçant le caractère urbain de ces secteurs.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance et leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du paysage urbain environnant ;
- les dépôts non couverts, de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets solides, ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés ;
- le stationnement des caravanes ;
- les installations classées non compatibles avec le caractère de zone urbaine ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions à usage industriel.

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

Nonobstant les dispositions de l'article précédent et les dispositions du PPRNI, toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises à condition de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels, d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus.

Il est rappelé que:

- En application de l'art. L.123-1-7° du code de l'urbanisme, toutes les clôtures sont soumises à déclaration préalable, en-dehors de celles habituellement nécessaires aux exploitations agricoles et à l'exploitation forestière.
- Quiconque désire démolir en tout ou partie une construction recensée comme élément de patrimoine protégé sur les plans de zonage doit, au préalable, obtenir un permis de démolir.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE****UB 3 - 1 : Accès**

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage d'au moins 3,50 mètres permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Une largeur supérieure pourra être exigée s'il s'agit d'un accès desservant plusieurs habitations ou une activité, en fonction des caractéristiques de celle-ci et de la voie les desservant.
- Toute habitation ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Toutefois, un deuxième accès peut être autorisé sur demande justifiée.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie ou la gêne sera la moindre.
- Concernant les opérations d'ensemble, les voies et accès devront être en cohérence avec la trame viaire du secteur
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.

UB 3 - 2 : Voirie

Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

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

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En cas d'alimentation alternée par un puits privé, un dispositif de disconnexion efficace devra prévenir tout risque de pollution du réseau public par ce puits privé.

Tout bâtiment accueillant du public doit impérativement être branché sur le réseau d'eau potable.

L'alimentation alternée est interdite pour les bâtiments accueillant du public.

UB 4 - 2 : Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

L'évacuation d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à la signature d'une convention de raccordement.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir, soit l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, soit l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

UA 4 - 3 : Electricité – Téléphone - Télécommunications

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

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Dans les rues présentant un alignement bâti continu ou dominant, l'implantation des constructions devra respecter cet alignement existant qui prévaut.

En l'absence d'alignement dominant, toute construction nouvelle doit être implantée en bordure du domaine public ou avec un retrait de 5 mètres maximum.

Toutefois une implantation différente peut être autorisée lorsque la configuration du terrain ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie.

Pour l'extension de constructions existantes, des implantations différentes pourront être autorisées à condition de ne pas aggraver la situation par rapport au non respect de la règle.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En zone UBc, le faitage du corps principal de l'habitation doit être obligatoirement parallèle à la voie qui dessert la construction.

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

UB 7 - 1

Sur une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement, ou de la limite qui s'y substitue, toute construction peut être contiguë aux limites séparatives aboutissant à la voie.

Lorsque la contiguïté n'est pas assurée, le retrait par rapport à la limite séparative est au moins égal à la moitié de la hauteur comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux de la construction et jamais inférieur à 3 mètres.

UB 7 - 2

Au delà d'une profondeur de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, ou de la limite qui s'y substitue toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à sa hauteur, comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux, et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois, peuvent être implantées en limite séparative :

- les constructions annexes de faible importance (moins de 16 m²), dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres au faîtage
- les constructions s'adossant à une construction existante sans excéder la hauteur de cette construction.

Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, une implantation autre peut être admise à condition de ne pas aggraver la situation par rapport au non respect de la règle.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Sans objet.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Nonobstant les dispositions du PPRNI, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 1 étage sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable, soit 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère, par rapport au terrain naturel avant travaux.

La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 m au faîtage par rapport au terrain naturel avant travaux.

Dans la zone UBc, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 3,5m à l'égout du toit en tous points de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques nécessaires aux constructions.
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.
- Aux équipements publics.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le paysage urbain, et participer à la valorisation du bourg.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Elles doivent s'adapter à la topographie du terrain.

Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites.

Nonobstant les dispositions du PPRNI, tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains avoisinants.

Les travaux intervenant sur les éléments de patrimoine localisés sur les plans de zonage par un figuré et protégés au titre des dispositions de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme, devront être envisagés dans le respect de l'architecture originelle de la construction, ne pas modifier le rythme des ouvertures et reprendre autant que possible les matériaux existants.

Ces projets pourront faire l'objet d'un examen par l'architecte conseil de la DDE ou par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

Pour les constructions justifiant d'une intégration à l'environnement et/ou de l'expression d'une recherche architecturale, des prescriptions autres que celles édictées au présent article UB11 pourront être admises.

Ces projets pourront faire l'objet d'un examen par l'architecte conseil de la DDE ou par le Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être enterrées. Si des contraintes techniques liées à la nature du sol ne le permettent pas, elles devront être dissimulées à la vue depuis la voie publique à l'aide d'éléments tels que murets, haies, en harmonie avec l'environnement.

Dans la zone UBc :

- Les sous sols enterrés sont autorisés à condition de ne pas être accessibles depuis l'extérieur.

HABITATIONS

Toitures

Les couvertures en pente des constructions à usage d'habitation doivent être réalisées en ardoises naturelles ou artificielles.

L'adjonction d'autres matériaux (verre, matériaux translucides, ...) est autorisée de façon limitée.

La pente des toits du corps principal de la construction doit être supérieure à 40°.

Une pente inférieure peut être admise pour les annexes aux habitations.

Façades

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

Les teintes devront s'harmoniser avec le bâti existant du bourg. Les teintes d'enduits, ainsi que les peintures et les revêtements, ne devront pas être vives ou criardes et devront reprendre les teintes de la pierre et des sables locaux.

Les réhabilitations devront conserver l'aspect du bâti traditionnel en reprenant les matériaux initiaux.

Les bardages en tôle, matière plastique et fibrociment sont interdits.

En zone UBc :

Les teintes de façades reprendront des teintes grises, grèges, ocre brun. Les roses et jaunes y sont proscrits.

Les bardages doivent être en bois, naturel ou peint suivant des teintes grises, grèges, ocre brun, non brillantes, et en harmonie avec les teintes des façades du centre bourg.

Les couleurs vives et claires, et le blanc pur sont interdits.

Clôtures

Nonobstant les dispositions du PPRNI :

- Les clôtures maçonnées sont interdites
- Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- Les clôtures éviteront les disparités de matériaux.
- Les clôtures préfabriquées sont interdites (canisses,...), ainsi que les clôtures en PVC.
- Les plaques et poteaux en ciment sont interdits sur rue.
- Les murets de qualité existants devront dans la mesure du possible être conservés et restaurés.
- Les clôtures ne devront jamais dépasser 2 m de haut sur les limites séparatives et 1,80 m sur la voie publique.

ANNEXES AUX HABITATIONS

Nonobstant les dispositions du PPRNI, les bâtiments annexes aux habitations (abris de jardin, etc...) supérieurs à 16 m² d'emprise au sol sont soumis aux mêmes conditions d'intégration que les bâtiments principaux. Les annexes inférieures à 16 m² d'emprise au sol doivent être exécutées avec des matériaux d'aspect identique à ceux du corps du bâtiment principal ou en bardage bois reprenant des teintes grises, grèges, ocre brun.

Les matériaux de toiture admis sont : l'ardoise, les plaques métalliques type bac acier de couleur ardoise en harmonie avec la construction principale. Les toitures seront de teinte foncée (schiste ou brun).

L'emploi de tôles ondulées est interdit.

Les annexes visibles depuis le domaine public utiliseront les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être enterrées. Si des contraintes techniques liées à la nature du sol ne le permettent pas, elles devront être dissimulées à la vue depuis la voie publique à l'aide d'éléments tels que murets, haies, en harmonie avec l'environnement.

AUTRES CONSTRUCTIONS (BATIMENTS D'ACTIVITE,...)

La teinte des matériaux devra s'harmoniser avec l'environnement.

Les couleurs vives et claires sont à proscrire. Le blanc pur est interdit. On préférera des teintes foncées (se référer aux teintes de bardages du Nuancier Départemental).

Les toitures seront de teinte foncée (schiste ou brun).

Les annexes doivent s'harmoniser avec le bâtiment principal auquel elles se rapportent.

Les matériaux destinés à être enduits ne pourront rester bruts.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT**UB 12 - 1** : Dispositions générales

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées communes.

Les places de stationnement devront rester affectées aux usagers de l'opération qu'elle concerne. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées ou prorata de la SHON qu'elles occupent.

UB 12 - 2 : Normes de stationnement

- Habitations individuelles : 2 places de stationnement par logement.
- Habitations collectives : 1 place par logement de moins de 50 m² habitables
1,25 place par logement de 50 à 80 m² habitables
1,5 place par logement de plus de 80 m² habitables
- Logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat :

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

- Opérations d'ensembles de logements : 1 place de stationnement visiteurs par tranche de 3 logements.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Chaque unité foncière nouvellement bâtie devra présenter une surface minimum de 30% d'espaces verts.

Dans les groupes d'habitations ou lotissement, lorsque l'unité foncière est supérieure à 5 000 m², un espace vert commun représentant 10 % de l'unité foncière devra être d'un seul tenant ou en deux parties maximum perceptibles depuis le domaine public de façon à valoriser l'opération.

Nonobstant les dispositions du PPRNI :

- Les espaces verts seront plantés à hauteur d'un arbre haute tige ou d'agrément pour 100 m².
- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre haute tige pour 4 places.
- Les haies :
 - devront être composées d'essences locales et variées de type bocagère,
 - ne devront pas être totalement opaques et permettront une transparence visuelle,
 - comporteront des arbres de haute tige et des arbustes,
 - Les conifères sont proscrits en haie.

En zone UBc, le pourtour des parcelles bâties devra être planté de haies semi transparentes, de manière à intégrer les habitations dans le paysage.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

ZONE UE

EQUIPEMENTS

Cette zone correspond aux secteurs d'équipements publics du bourg : les terrains de sport.

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

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance et leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du paysage urbain environnant ;
- les dépôts non couverts, de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets solides, ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés ;
- le stationnement des caravanes ;
- les terrains de camping et de caravaning ;
- les installations classées non compatibles avec le caractère de zone urbaine ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions à usage industriel ;
- la création et l'extension de bâtiments agricoles.

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

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, seules les occupations ou utilisations du sol à usage d'équipement public ou les constructions liées et nécessaires à ces équipements sont admises à condition de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels, d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus et avec l'organisation urbaine caractérisant le bourg.

Il est rappelé que:

- En application de l'art. L.123-1-7° du code de l'urbanisme, toutes les clôtures sont soumises à déclaration préalable, en-dehors de celles habituellement nécessaires aux exploitations agricoles et à l'exploitation forestière.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE3 - ACCES ET VOIRIE

UE3 - 1 : Accès

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage d'au moins 3,50 mètres permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Une largeur supérieure pourra être exigée s'il s'agit d'un accès desservant plusieurs constructions en fonction des caractéristiques de celles - ci et de la voie les desservant.
- Toute habitation ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie le desservant. Toutefois, un deuxième accès peut être autorisé sur demande justifiée.
- Concernant les opérations d'ensemble, les voies et accès devront être en cohérence avec la trame viaire du secteur
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.

UE 3 - 2 : Voirie

Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UE4 - 1 : Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En cas d'alimentation alternée par un puits privé, un dispositif de disconnexion efficace devra prévenir tout risque de pollution du réseau public par ce puits privé.

Tout bâtiment accueillant du public doit impérativement être branché sur le réseau d'eau potable.

L'alimentation alternée est interdite pour les bâtiments accueillant du public.

UE 4 - 2 : Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

L'évacuation d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à la signature d'une convention de raccordement.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir, soit l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, soit l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

UE 4 - 3 : Electricité – Téléphone - Télécommunications

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

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions devront être implantées à l'alignement ou en retrait par rapport à l'alignement.

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

Toute construction doit être implantée soit en limite séparative, soit en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux de la construction et jamais inférieur à 3 mètres.

Pour l'extension de constructions existantes, des implantations différentes pourront être autorisées sans aggraver la situation par rapport au non respect de la règle.

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

Sans objet.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le paysage urbain, et participer à la valorisation du bourg.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Elles doivent s'adapter à la topographie du terrain.

Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites.

Pour les constructions justifiant d'une intégration à l'environnement et/ou de l'expression d'une recherche architecturale, des prescriptions autres que celles édictées au présent article UE 11 pourront être admises.

Ces projets pourront faire l'objet d'un examen par l'architecte conseil de la DDE ou par le Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine.

Les matériaux de toiture admis sont : l'ardoise, les plaques métalliques (ou fibro) mates de couleur ardoise. Les toitures seront de teinte foncée (schiste ou brun).

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être enterrées. Si des contraintes techniques liées à la nature du sol ne le permettent pas, elles devront être dissimulées à la vue depuis la voie publique à l'aide d'éléments tels que murets, haies, en harmonie avec l'environnement.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ZONE UH

HAMEAUX

Cette zone correspond aux hameaux : Les Coteaux, Longhomme, La Varenne, L'Orchère, la Brosse. De nouvelles habitations peuvent y être réalisées à condition de présenter une bonne intégration dans l'environnement.

Elle comprend une sous zone UHa pour les hameaux relevant de l'assainissement non collectif, où une superficie minimum de 1200 m² est exigée pour toute nouvelle construction afin de garantir la possibilité de réaliser un assainissement non collectif.

Elle comprend une sous zone UHo sur le hameau de l'Orchère où des règles spécifiques sont édictées pour limiter les possibilités de densification et conserver ainsi le caractère du hameau.

La zone comprend également des secteurs où existent d'autres contraintes, marquées par une trame spécifique au plan de zonage :

- Des éléments de patrimoine à préserver au titre de l'art. L.123-1-7° du code de l'urbanisme.
- Des plantations à réaliser au titre de l'art. L.123-1-7° du code de l'urbanisme.
- Un secteur soumis à des risques de mouvements de terrains liés à d'anciennes mines, sur lesquels il appartient au pétitionnaire de s'assurer de l'importance du risque et d'adapter son projet en fonction de la nature du sol.

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

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance et leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du paysage urbain environnant ;
- les dépôts non couverts, de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets solides, ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés ;
- le stationnement des caravanes ;
- les terrains de camping et de caravanning ;
- les installations classées, sauf celles correspondant à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants sous réserve de prendre les mesures nécessaires pour les rendre compatibles avec la proximité d'habitations ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions à usage industriel.

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

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises à condition de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels, d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus.

Les constructions à usage viticole sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires aux exploitations présentes dans la zone et qu'elles n'induisent pas la création de nuisances supplémentaires pour le voisinage.

Il est rappelé que:

- En application de l'art. L.123-1-7° du code de l'urbanisme, toutes les clôtures sont soumises à déclaration préalable, en-dehors de celles habituellement nécessaires aux exploitations agricoles et à l'exploitation forestière.
- Quiconque désire démolir en tout ou partie une construction recensée comme élément de patrimoine protégé sur les plans de zonage doit, au préalable, obtenir un permis de démolir.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 3 - ACCES ET VOIRIE

UH 3 - 1 : Accès

- La création de nouveaux accès individuels directs sur le chemin de Longhomme est interdite, comme figuré sur le schéma du document « orientation d'aménagement ».
- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage d'au moins 3,50 mètres permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Une largeur supérieure pourra être exigée s'il s'agit d'un accès desservant plusieurs habitations ou une activité, en fonction des caractéristiques de celle-ci et de la voie les desservant.
- Toute habitation ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Toutefois, un deuxième accès peut être autorisé sur demande justifiée.
- Concernant les opérations d'ensemble, les voies et accès devront être en cohérence avec la trame viaire du secteur
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.

UH 3 - 2 : Voirie

Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

ARTICLE UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UH 4 - 1 : Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En cas d'alimentation alternée par un puits privé, un dispositif de disconnexion efficace devra prévenir tout risque de pollution du réseau public par ce puits privé.

Tout bâtiment accueillant du public doit impérativement être branché sur le réseau d'eau potable.

L'alimentation alternée est interdite pour les bâtiments accueillant du public.

UH 4 - 2 : Assainissement

a) Eaux usées

En zones UH et UHo (dans la zone d'assainissement collectif) :

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

L'évacuation d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à la signature d'une convention de raccordement.

En zone UHa (en-dehors de la zone d'assainissement collectif) :

Un assainissement non collectif doit être mis en place après avis favorable des services compétents.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir, soit l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, soit l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

UH 4 - 3 : Electricité – Téléphone – Télécommunications

Dans toutes opérations :

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

ARTICLE UH 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

(version suite à la modification simplifiée n°1 du PLU)

Dans la zone UHa, pour être constructible, toute unité foncière doit présenter une superficie minimum de 1200 m². Pour les terrains d'une superficie légèrement inférieure à 1200 m², une marge de plus ou moins 5% est acceptée.

Cette disposition ne s'applique pas pour l'extension des constructions existantes et de leurs annexes.

ARTICLE UH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Dans les rues présentant un alignement bâti continu ou dominant, l'implantation des constructions devra respecter cet alignement existant qui prévaut.

En l'absence d'alignement dominant, toute construction nouvelle doit être implantée dans une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement de la voie.

Toutefois une implantation différente peut être autorisée lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie.

Pour l'extension de constructions existantes, des implantations différentes pourront être autorisées sans aggraver la situation par rapport au non respect de la règle.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à leur hauteur à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres.

Pour l'extension de constructions existantes, des implantations différentes pourront être autorisées sans aggraver la situation par rapport au non respect de la règle.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Dans la zone UHo, les constructions principales devront être implantées à une distance minimale de 10 mètres les unes par rapport aux autres.

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas limitée.

En cas de mise en place d'un système d'assainissement autonome, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 10 % de la superficie de la partie de l'unité foncière comprise dans la zone.

Dans la zone UHo, l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 20% de la superficie de la partie de l'unité foncière comprise dans la zone.

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit, par rapport au terrain naturel avant travaux.

La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 m au faîtage par rapport au terrain naturel avant travaux.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques nécessaires aux constructions,
- en cas d'extension ou de construction contiguë à un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
- aux équipements publics.

ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le paysage urbain, et participer à la valorisation des hameaux.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Elles doivent s'adapter à la topographie du terrain.

Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites.

Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains avoisinants.

Les travaux intervenant sur les éléments de patrimoine localisés sur les plans de zonage par un figuré et protégés au titre des dispositions de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme, devront être envisagés dans le respect de l'architecture originelle de la construction, ne pas modifier le rythme des ouvertures et reprendre autant que possible les matériaux existants.

Ces projets pourront faire l'objet d'un examen par l'architecte conseil de la DDE ou par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

Pour les constructions justifiant d'une intégration à l'environnement et/ou de l'expression d'une recherche architecturale, des prescriptions autres que celles édictées au présent article UH 11 pourront être admises.

Ces projets pourront faire l'objet d'un examen par l'architecte conseil de la DDE ou par le Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine.

Les sous sols enterrés sont autorisés à condition de ne pas être accessibles depuis l'extérieur.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être enterrées. Si des contraintes techniques liées à la nature du sol ne le permettent pas, elles devront être dissimulées à la vue depuis la voie publique à l'aide d'éléments tels que murets, haies, en harmonie avec l'environnement.

Dans la zone UHo (Hameau de l'Orchère) :

- Les sous sols enterrés sont autorisés à condition de ne pas être accessibles depuis l'extérieur.
- Les nouvelles constructions devront, par leur implantation, leur caractère architectural, leur densité, respecter le caractère résidentiel du hameau (constructions espacées, faible densité,...).

HABITATIONS

Toitures

Les couvertures en pente des constructions à usage d'habitation doivent être réalisées en ardoises naturelles ou artificielles, en présentant des dimensions maximum 360 x 230 mm, ou en tuiles dans les secteurs où elles préexistent.

L'adjonction d'autres matériaux (verre, matériaux translucides, ...) est autorisée de façon limitée.

La pente des toits du corps principal de la construction doit être supérieure à 40°.

Une pente inférieure peut être admise pour les annexes aux habitations.

Façades

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

Les teintes devront s'harmoniser avec le bâti existant du hameau. Les teintes d'enduits, ainsi que les peintures et les revêtements, ne devront pas être vives ou criardes et devront reprendre les teintes de la pierre et des sables locaux.

Les réhabilitations devront conserver l'aspect du bâti traditionnel en reprenant les proportions et matériaux initiaux.

Les bardages en tôle, matière plastique et fibrociment sont interdits.

Clôtures

- L'emploi a nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.
- Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- Les clôtures éviteront les disparités de matériaux.
- Les clôtures préfabriquées (canisses,...) sont interdites, ainsi que les clôtures en PVC.
- Les plaques et poteaux en ciment sont interdits sur rue.
- Les clôtures seront de préférence composées de haies éventuellement doublées d'un grillage. La teinte du grillage ne devra pas être vive mais plutôt sombre.
- Les murets de qualité existants devront dans la mesure du possible être conservés et restaurés.
- Les clôtures ne devront jamais dépasser 2 m de haut sur les limites séparatives et 1,20 m sur la voie publique.

ANNEXES AUX HABITATIONS

Les bâtiments annexes aux habitations (abris de jardin, etc...) supérieurs à 16 m² d'emprise au sol sont soumis aux mêmes conditions d'intégration que les bâtiments principaux. Les annexes inférieures à 16 m² d'emprise au sol doivent être exécutées avec des matériaux d'aspect identique à ceux du corps du bâtiment principal ou en bardage bois reprenant des teintes grises, grèges, ocre brun.

Les matériaux de toiture admis sont : l'ardoise, les plaques métalliques type bac acier de couleur ardoise en harmonie avec la construction principale. Les toitures seront de teinte foncée (schiste ou brun).

L'emploi de tôles ondulées est interdit.

Les annexes visibles depuis le domaine public utiliseront les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

AUTRES CONSTRUCTIONS (BATIMENTS VITICOLES, BATIMENTS D'ACTIVITE,...)

La teinte des matériaux devra s'harmoniser avec l'environnement.

Les couleurs vives et claires sont à proscrire. Le blanc pur est interdit. On préférera des teintes foncées (se référer aux teintes de bardages du Nuancier Départemental).

Les toitures seront de teinte foncée (schiste ou brun).

Les annexes doivent s'harmoniser avec le bâtiment principal auquel elles se rapportent.

Les matériaux destinés à être enduits ne pourront rester bruts.

ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT

UH 12 - 1 : Dispositions générales

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées communes.

Les places de stationnement devront rester affectées aux usagers de l'opération qu'elle concerne. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées ou prorata de la SHON qu'elles occupent.

UH 12 - 2 : Normes de stationnement

- Habitations : 2 places de stationnement par logement.
- Activités commerciales, de petit artisanat, bar-restaurant, locaux recevant du public.
1 place pour 50 m² de SHON.
- Construction à usage d'hébergement et d'accueil : 1 place pour 25 m² de SHON.

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

ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces verts devront avoir une superficie représentant 30 % au moins de l'unité foncière.

Des plantations doivent être réalisées sur les secteurs indiqués au plan de zonage.

- Les haies :
 - devront être composées d'essences locales et variées de type bocagère,
 - ne devront pas être totalement opaques et permettront une transparence visuelle,
 - comporteront des arbres de haute tige et des arbustes,
 - Les conifères sont proscrits en haie.
- Les espaces verts seront plantés à hauteur d'un arbre haute tige ou d'agrément pour 100 m².
- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre haute tige pour 4 places.

Dans la zone UHo, il devra être réalisé 400 m² d'espaces verts par logement à l'intérieur des parcelles privées.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Titre III

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER**

ZONE 1AU

ZONE A URBANISER

La zone 1AU correspond aux zones à urbaniser pour l'habitat, ouvertes immédiatement à l'urbanisation.

Le document orientations d'aménagement du PLU indique des éléments à respecter pour l'aménagement de la zone.

Elle comprend une sous zone 1AUo sur le hameau de l'Orchère où des règles spécifiques sont édictées pour limiter les possibilités de densification et conserver ainsi le caractère du hameau.

Elle comprend :

- Des plantations à réaliser au titre de l'art. L.123-1-7° du code de l'urbanisme.

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

ARTICLE 1AU- 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU- 2 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admis dans la zone, sous réserve :

- ⇒ que soit garantie la prise en charge des infrastructures de réseaux et de voiries internes nécessaires au programme proposé,
 - ⇒ que la capacité des infrastructures publiques soit suffisante,
 - ⇒ de ne pas compromettre le schéma d'aménagement exposé dans le document « orientations d'aménagement »,
 - ⇒ que le projet d'aménagement prenne en compte l'environnement initial du site et qu'il soit étudié sur la totalité du périmètre de la zone délimitée au plan de zonage,
 - ⇒ que la collecte et le traitement des eaux usées issues du secteur aménagé puissent être effectués dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur et que l'urbanisation soit accompagnée de la programmation des travaux et actions éventuellement nécessaires à la mise en conformité des équipements de collecte et de traitement situés en aval de ces secteurs.
- les constructions usage d'habitation à condition de faire partie d'une opération d'ensemble d'un seul tenant de 3 logements au moins.
 - les équipements publics, les commerces et services de proximité, les constructions à usage d'habitation et les équipements de proximité qui y sont directement liés, à condition d'être compatibles avec la proximité d'habitations, et de ne pas apporter de nuisances importantes
 - la construction d'annexes accolées ou non des habitations ;

Il est rappelé que:

- En application de l'art. L.123-1-7° du code de l'urbanisme, toutes les clôtures sont soumises à déclaration préalable, en-dehors de celles habituellement nécessaires aux exploitations agricoles et à l'exploitation forestière.
- Quiconque désire modifier ou supprimer un élément de paysage protégé recensé sur les plans de zonage doit, au préalable, déposer une déclaration préalable.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU- 3 -ACCES ET VOIRIE

1AU 3 - 1 : Accès – dispositions générales

- La création de nouveaux accès individuels directs hors agglomération des habitations sur la RD 121 est interdite.
- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage d'au moins 3,50 mètres permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Une largeur supérieure pourra être exigée s'il s'agit d'un accès desservant plusieurs habitations ou une activité, en fonction des caractéristiques de celles - ci.
- Toute habitation ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie le desservant. Toutefois, un deuxième accès peut être autorisé sur demande justifiée.
- Concernant les opérations d'ensemble, les voies et accès devront être en cohérence avec la trame viaire du secteur.
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.
- Un espace commun de dépôt des ordures ménagères devra être aménagé sur la voie à créer débouchant sur la rue des Marronniers, en-dehors du domaine public.
- La voie à créer pour desservir la zone 1AUo de l'Orchère à partir de la rue des Marronniers devra présenter une emprise minimum de 10 m.

1AU 3 - 2 : Voirie

Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

ARTICLE 1AU- 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux internes et les raccordements doivent être effectués conformément aux usages sur le territoire.

1AU 4 - 1 : Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En cas d'alimentation alternée par un puits privé, un dispositif de disconnexion efficace devra prévenir tout risque de pollution du réseau public par ce puits privé.

Tout bâtiment accueillant du public doit impérativement être branché sur le réseau d'eau potable.

L'alimentation alternée est interdite pour les bâtiments accueillant du public.

1AU 4 - 2 : Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle. L'évacuation d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à la signature d'une convention de raccordement.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir, soit l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, soit l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

1AU 4 - 3 : Electricité – Téléphone - Télécommunications

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

ARTICLE 1AU- 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 1AU- 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 10 mètres de l'axe des routes départementales.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent être implantés en d'autres lieux.

Dans la zone 1AUo, le sens de faîtage du corps principal des constructions à usage d'habitation doit être parallèle ou perpendiculaire à l'axe de la RD 121.

ARTICLE 1AU- 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction pourra être :

- soit contiguë à une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en retrait, à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent être implantés en d'autres lieux.

Dans la zone 1AUo, toute construction devra être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à sa hauteur à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions annexes de faible importance, dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres au faîtage, pourront joindre les limites.

ARTICLE 1AU- 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Dans la zone 1AUo, les constructions principales devront être implantées à une distance minimale de 10 mètres les unes par rapport aux autres.

ARTICLE 1AU- 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 20 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE 1AU- 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

(version suite à la modification simplifiée n°1 du PLU)

La hauteur à l'égout du toit est limitée à 3,5 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux.

La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 m au faîtage par rapport au terrain naturel avant travaux.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques nécessaires aux constructions.
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.
- Aux équipements publics.

ARTICLE 1AU- 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le paysage urbain, et participer à la valorisation du hameau de l'Orchère.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Elles doivent s'adapter à la topographie du terrain.

Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains avoisinants.

Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites.

Pour les constructions justifiant d'une intégration à l'environnement et/ou de l'expression d'une recherche architecturale, des prescriptions autres que celles édictées au présent article 1AU11 pourront être admises.

Ces projets pourront faire l'objet d'un examen par l'architecte conseil de la DDE ou par le Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine.

Les sous sols enterrés sont autorisés à condition de ne pas être accessibles depuis l'extérieur.

Dans la zone 1AUo, les nouvelles constructions devront, par leur implantation, leur caractère architectural, leur densité, respecter le caractère résidentiel du hameau (constructions espacées, faible densité,...).

HABITATIONS**Toitures**

Les couvertures en pente des constructions à usage d'habitation doivent être réalisées en ardoises naturelles ou artificielles.

L'adjonction d'autres matériaux (verre, matériaux translucides, ...) est autorisée de façon limitée.

La pente des toits du corps principal de la construction doit être supérieure à 40°.

Une pente inférieure peut être admise pour les annexes aux habitations.

Façades

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

Les teintes devront s'harmoniser avec le bâti existant du bourg ou du hameau. Les teintes d'enduits, ainsi que les peintures et les revêtements, ne devront pas être vives ou criardes et devront reprendre les teintes de la pierre et des sables locaux.

Les réhabilitations devront conserver l'aspect du bâti traditionnel en reprenant les matériaux initiaux.

Les bardages en tôle, matière plastique et fibrociment sont interdits.

Clôtures

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

Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Les clôtures éviteront les disparités de matériaux.

Les clôtures préfabriquées sont interdites (canisses,...), ainsi que les clôtures en PVC.

Les plaques et poteaux en ciment sont interdits sur rue.

Les murets de qualité existants devront dans la mesure du possible être conservés et restaurés.

Les clôtures ne devront jamais dépasser 2 m de haut sur les limites séparatives et 1,80 m sur la voie publique.

AUTRES CONSTRUCTIONS

Les bâtiments annexes aux habitations (abris de jardin, etc...) supérieurs à 16 m² d'emprise au sol sont soumis aux mêmes conditions d'intégration que les bâtiments principaux. Les annexes inférieures à 16 m² d'emprise au sol doivent être exécutées avec des matériaux d'aspect identique à ceux du corps du bâtiment principal ou en bardage bois reprenant des teintes grises, grèges, ocre brun.

Les matériaux de toiture admis sont : l'ardoise, les plaques métalliques type bac acier de couleur ardoise en harmonie avec la construction principale. Les toitures seront de teinte foncée (schiste ou brun).

L'emploi de tôles ondulées est interdit.

Les annexes visibles depuis le domaine public utiliseront les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être enterrées. Si des contraintes techniques liées à la nature du sol ne le permettent pas, elles devront être dissimulées à la vue depuis la voie publique à l'aide d'éléments tels que murets, haies, en harmonie avec l'environnement.

ARTICLE 1AU- 12 - STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées communes, sur le terrain.

- Habitations individuelles : 2 places de stationnement par logement.

- Logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat :

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

- Opérations d'ensembles de logements : 1 place de stationnement visiteurs par tranche de 3 logements.

ARTICLE 1AU- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Chaque unité foncière nouvellement bâtie devra présenter une surface minimum de 30% d'espaces verts.

Des plantations doivent être réalisées sur les secteurs indiqués au plan de zonage.

Les haies :

- devront être composées d'essences locales et variées de type bocagère,
- ne devront pas être totalement opaques et permettront une transparence visuelle,
- comporteront des arbres de haute tige et des arbustes,
- Les conifères sont proscrits en haie.

Dans la zone 1AUo, il devra être réalisé 400 m² d'espaces verts par logement à l'intérieur des parcelles privées.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet.

ZONE 2AU

ZONE A URBANISER

La zone 2AU correspond au secteur d'extension ultérieur du bourg de Chaudefonds.

La zone ne sera ouverte que par modification ou révision du PLU.

L'aménagement du secteur 2AU devra respecter les orientations définies dans le document « orientations d'aménagement » du PLU.

Elle comprend :

- Des éléments de paysage à préserver au titre de l'art. L.123-1-7° du code de l'urbanisme.

La zone comprend également une sous zone pour laquelle des prescriptions spécifiques sont édictées :

- Une sous zone indicée « c » pour le secteur sur le coteau face au stade
- une sous zone indicée « d » pour le village d'Ardenay

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

ARTICLE 2AU- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, sont autorisés sous conditions :

- l'extension et le changement de destination des constructions et installations existantes sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'aménagement de la zone.
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à condition qu'il n'y ait pas changement de destination et que leur implantation ne compromette pas l'aménagement de la zone.
- Les annexes liées aux habitations existantes dans la zone.

Il est rappelé que:

- En application de l'art. L.123-1-7° du code de l'urbanisme, toutes les clôtures sont soumises à déclaration préalable, en-dehors de celles habituellement nécessaires aux exploitations agricoles et à l'exploitation forestière.
- Quiconque désire modifier ou supprimer un élément de paysage protégé recensé sur les plans de zonage doit, au préalable, déposer une déclaration préalable.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU- 3 - ACCES ET VOIRIE

2AU 3 - 1 : Accès – dispositions générales

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUd (Ardenay) est conditionnée à la réalisation d'un accès sur l'emplacement réservé n°7 prévu à cet effet sur les plans de zonage.
- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage d'au moins 3,50 mètres permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Une largeur supérieure pourra être exigée s'il s'agit d'un accès desservant plusieurs habitations ou une activité, en fonction des caractéristiques de celles - ci.
- Toute habitation ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie le desservant. Toutefois, un deuxième accès peut être autorisé sur demande justifiée.
- Concernant les opérations d'ensemble, les voies et accès devront être en cohérence avec la trame viaire du secteur.
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.

2AU 3 - 2 : Voirie

Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

ARTICLE 2AU- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux internes et les raccordements doivent être effectués conformément aux usages sur le territoire.

2AU 4 - 1 : Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En cas d'alimentation alternée par un puits privé, un dispositif de disconnexion efficace devra prévenir tout risque de pollution du réseau public par ce puits privé.

Tout bâtiment accueillant du public doit impérativement être branché sur le réseau d'eau potable.

L'alimentation alternée est interdite pour les bâtiments accueillant du public.

2AU 4 - 2 : Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

L'évacuation d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à la signature d'une convention de raccordement.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir, soit l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, soit l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

2AU 4 - 3 : Electricité – Téléphone - Télécommunications

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

ARTICLE 2AU- 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 2AU- 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toute construction doit être implantée à une distance de l'alignement de la voie de 5 mètres maximum.

Néanmoins en vue d'obtenir une certaine cohérence, dans les opérations groupées une implantation autre peut être admise, voire imposée.

Une implantation autre pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Dans la zone 2AUd :

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement du bâti dominant ou à défaut à l'alignement de la voie.

Toutefois, l'implantation en retrait de la voie est autorisée :

- si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre, constituée par un mur reprenant les matériaux et caractéristiques des murs du village d'Ardenay (se référer à l' « étude architecturale de la corniche angevine », DUQUOC / THOMASSON)
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en cas d'impératif technique.

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

2AU 7 - 1

Sur une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement, ou de la limite qui s'y substitue, toute construction doit être contiguë à au moins une limite séparative aboutissant à la voie.

Lorsque la contiguïté n'est pas assurée, le retrait par rapport à la limite séparative est au moins égal à la moitié de la hauteur comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux de la construction et jamais inférieur à 3 mètres.

2AU 7 - 2

Au delà d'une profondeur de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, ou de la limite qui s'y substitue toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à sa hauteur, comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux, et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois, peuvent être implantées en limite séparative :

- les constructions annexes de faible importance (moins de 16 m² d'emprise au sol), dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres au faitage
- les constructions s'adossant à une construction existante sans excéder la hauteur de cette construction.

Pour l'extension des constructions existantes ne respectant par la règle, une implantation autre peut être admise à condition de ne pas aggraver la situation par rapport au non respect de la règle.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent être implantés en d'autres lieux.

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

Sans objet.

ARTICLE 2AU- 9 -EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE 2AU- 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

(version suite à la modification simplifiée n°1 du PLU)

La hauteur à l'égout du toit est limitée à 3,5 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux.

La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 m au faîtage par rapport au terrain naturel avant travaux.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques nécessaires aux constructions.
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.
- Aux équipements publics.

ARTICLE 2AU- 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le paysage urbain, et participer à la valorisation du bourg et du village d'Ardenay.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Elles doivent s'adapter à la topographie du terrain.

Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains avoisinants.

Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites.

Pour les constructions justifiant d'une intégration à l'environnement et/ou de l'expression d'une recherche architecturale, des prescriptions autres que celles édictées au présent article 2AU11 pourront être admises.

Ces projets pourront faire l'objet d'un examen par l'architecte conseil de la DDE ou par le Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine.

Dans la zone 2AUc :

- les sous sols enterrés sont autorisés à condition de ne pas comporter d'aménagements permettant l'accès d'automobiles.

- En secteur 2AUd :

Les projets de construction, extension, adaptation sur le secteur d'Ardenay pourront se référer, pour leur conception, à l' « étude architecturale de la corniche angevine », DUQUOC / THOMASSON.

HABITATIONS

Toitures

Les couvertures en pente des constructions à usage d'habitation doivent être réalisées en ardoises naturelles ou artificielles.

L'adjonction d'autres matériaux (verre, matériaux translucides, ...) est autorisée de façon limitée.

La pente des toits du corps principal de la construction doit être supérieure à 40°.

Une pente inférieure peut être admise pour les annexes aux habitations.

Les lucarnes devront être à deux pentes perpendiculaires au faîtage et seront plus hautes que larges.

Les châssis de toit visibles du domaine public sont proscrits.

Façades

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

Les teintes devront s'harmoniser avec le bâti existant d'Ardenay. Les teintes d'enduits, ainsi que les peintures et les revêtements, ne devront pas être vives ou criardes et devront reprendre les teintes de la pierre et des sables locaux.

Elles seront choisies dans le nuancier du département : on préférera des teintes grises, sienne brûlée.

Les bardages en tôle, matière plastique et fibrociment sont interdits.

Les ouvertures seront plus hautes que larges.

Le PVC est interdit pour les huisseries et fenêtres.

Clôtures

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

Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Les clôtures ne devront être composées que d'un seul matériau choisi parmi la pierre, le bois, le fer. Un muret de pierre pourra toutefois être surmonté d'un élément en ferronnerie. La brique pourra être utilisée de manière ponctuelle sur les chaînages et les couronnements.

Les clôtures préfabriquées sont interdites (canisses,...), ainsi que les clôtures en PVC, en fausse pierre, fausse brique ou faux bois.

Les plaques et poteaux en ciment sont interdits sur rue.

Les murets de qualité existants devront dans la mesure du possible être conservés et restaurés.

Les clôtures ne devront jamais dépasser 2 m de haut sur les limites séparatives et 1,80 m sur la voie publique.

- Dans les autres secteurs :

HABITATIONS**Toitures**

Les couvertures en pente des constructions à usage d'habitation doivent être réalisées en ardoises naturelles ou artificielles.

L'adjonction d'autres matériaux (verre, matériaux translucides, ...) est autorisée de façon limitée.

La pente des toits du corps principal de la construction doit être supérieure à 40°.

Une pente inférieure peut être admise pour les annexes aux habitations.

Façades

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

Les teintes devront s'harmoniser avec le bâti existant du bourg. Les teintes d'enduits, ainsi que les peintures et les revêtements, ne devront pas être vives ou criardes et devront reprendre les teintes de la pierre et des sables locaux.

Les réhabilitations devront conserver l'aspect du bâti traditionnel en reprenant les matériaux initiaux.

Les bardages en tôle, matière plastique et fibrociment sont interdits.

En zone 2AUc :

Les teintes de façades reprendront des teintes grises, grèges, ocre brun. Les roses et jaunes y sont proscrits.

Les bardages doivent être en bois, naturel ou peint suivant des teintes grises, grèges, ocre brun, non brillantes, et en harmonie avec les teintes des façades du centre bourg.

Les couleurs vives et claires, et le blanc pur sont interdits.

Clôtures

Les clôtures maçonnées sont interdites.

Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Les clôtures éviteront les disparités de matériaux.

Les clôtures préfabriquées sont interdites (canisses,...), ainsi que les clôtures en PVC.

Les plaques et poteaux en ciment sont interdits sur rue.

Les murets de qualité existants devront dans la mesure du possible être conservés et restaurés.

Les clôtures ne devront jamais dépasser 2 m de haut sur les limites séparatives et 1,80 m sur la voie publique.

- Dans tous les secteurs :

AUTRES CONSTRUCTIONS

Nonobstant les dispositions du PPRNI, les bâtiments annexes aux habitations (abris de jardin, etc...) supérieurs à 16 m² d'emprise au sol sont soumis aux mêmes conditions d'intégration que les bâtiments principaux. Les annexes inférieures à 16 m² d'emprise au sol doivent être exécutées avec des matériaux d'aspect identique à ceux du corps du bâtiment principal ou en bardage bois reprenant des teintes grises, grèges, ocre brun.

Les matériaux de toiture admis sont : l'ardoise, les plaques métalliques type bac acier de couleur ardoise en harmonie avec la construction principale. Les toitures seront de teinte foncée (schiste ou brun).

L'emploi de tôles ondulées est interdit.

Les annexes visibles depuis le domaine public utiliseront les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être enterrées. Si des contraintes techniques liées à la nature du sol ne le permettent pas, elles devront être dissimulées à la vue depuis la voie publique à l'aide d'éléments tels que murets, haies, en harmonie avec l'environnement.

ARTICLE 2AU- 12 - STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées communes, sur le terrain.

- Habitations individuelles : 2 places de stationnement par logement.
- Habitations collectives : 1 place par logement de moins de 50 m² habitables
1,25 place par logement de 50 à 80 m² habitables
1,5 place par logement de plus de 80 m² habitables

- Logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat :

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

- Opérations d'ensembles de logements : 1 place de stationnement visiteurs par tranche de 3 logements.

ARTICLE 2AU- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Chaque unité foncière nouvellement bâtie devra présenter une surface minimum de 30% d'espaces verts.

Dans les groupes d'habitations ou lotissement, lorsque l'unité foncière est supérieure à 5 000 m², un espace vert commun représentant 10 % de l'unité foncière devra être d'un seul tenant ou en deux parties maximum perceptibles depuis le domaine public de façon à valoriser l'opération.

Les bassins de rétention des eaux pluviales devront être paysagés. Ils devront dans la mesure du possible présenter des pentes faibles et ne devront pas être clos.

Les haies :

- devront être composées d'essences locales et variées de type bocagère,
- ne devront pas être totalement opaques et permettront une transparence visuelle,
- comporteront des arbres de haute tige et des arbustes,
- Les conifères sont proscrits en haie.

Les éléments de paysage à protéger indiqués sur les plans de zonage devront être préservés. Toutefois, les travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés :

- dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction...)
- dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telle que l'obligation de replantation sur un linéaire ou une surface équivalents.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet.

Titre IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

ZONE AGRICOLE

La zone A est une zone Agricole où l'activité façonne et met en valeur le paysage. Il convient de la protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique.

Cette zone est en partie inondable. **Il est indispensable de consulter le règlement du Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation (PPRNI) pour tout projet sur la zone concernée par le risque. Le règlement du PPRNI s'applique nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme : la règle retenue sera la règle la plus contraignante.**

Les dispositions du PPRNI peuvent avoir des incidences notamment concernant :

- L'emprise au sol des constructions,
- Les possibilités d'extension des constructions existantes,
- La mise hors d'eau des constructions et la conception des logements de manière à faciliter les conditions d'évacuation (pièce à l'étage,...),
- Les sous-sols,
- Les changements de destination (transformation d'un local pour un autre usage),
- Les clôtures,
- les plantations,...

Elle comprend une sous zone Asc concernant la partie de la zone comprise dans le site classé de la corniche angevine.

Elle comprend également :

- Des bâtiments indiqués sur les plans de zonage et répertoriés dans le rapport de présentation pour lesquels un changement de destination est autorisé, compte tenu du caractère architectural et patrimonial de ces constructions,
- La RD 961, en tant que voie classée à grande circulation, est soumise aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme,
- des espaces boisés classés protégés où les défrichements sont interdits et où les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.
- Des éléments de paysage à préserver au titre de l'art. L.123-1-7° du code de l'urbanisme.
- Un secteur soumis à des risques de mouvements de terrains liés à d'anciennes mines, sur lesquels il appartient au pétitionnaire de s'assurer de l'importance du risque et d'adapter son projet en fonction de la nature du sol.

SECTION 1 : 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 de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (station d'épuration,...).

Il est rappelé que les défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

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

(version suite à la modification simplifiée n°1 du PLU)

Nonobstant les dispositions de l'article précédent et les dispositions du PPRNI, sont admis :

- Les constructions et installations, classées ou non pour la protection de l'environnement, liées et nécessaires aux exploitations agricoles.
- Les constructions, changements de destination et les extensions des bâtiments à usage d'habitation, liés et nécessaires aux exploitations agricoles, à condition qu'ils soient réalisés à moins de 100 mètres du siège d'activité, sauf impossibilité technique justifiée. Une distance plus importante peut être admise à condition que l'opération jouxte une ou plusieurs habitations existantes, sans excéder une distance de 300 m.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation (et de leurs annexes) non liées à une activité agricole dans une limite de 30% de la SHON existante et dans la limite de 40 m² de nouvelle emprise au sol créée, sans création de nouveau(x) logement(s) et sans apporter de contraintes supplémentaires pour l'activité agricole.
- La construction d'annexes liées aux habitations existantes (garage, abri de jardin, piscine,...) dans une limite de 30 m² d'emprise au sol (excepté pour les piscines), édifiées à une distance de 30 m maximum par rapport au bâtiment d'habitation principal.
- Les abris pour animaux non liés aux activités agricoles dans une limite de 30 m² d'emprise au sol, comportant au moins 3 côtés sans ouverture et à raison d'une construction par unité foncière d'au moins 1 ha.
- Le changement de destination de bâtiments existants et leur extension mesurée pour un usage d'habitation sous réserve :
 - que la construction présente un caractère architectural et patrimonial intéressant, et ne soit plus utilisée pour une activité agricole à la date d'approbation du PLU, et qu'elle soit indiquée par un numéro sur les plans de zonage et répertoriée dans le rapport de présentation, et à condition :
 - qu'elle soit située à plus de 100 mètres d'un bâtiment agricole en activité susceptible de générer des nuisances.
 - que l'opération n'induisse la création que d'un logement maximum par construction considérée
 - que l'opération concoure à la conservation et la mise en valeur du caractère originel de la construction en préservant les éléments en pierre qui constituent son intérêt : murs et/ou ouvertures, piliers ronds, contreforts et escaliers extérieurs... La restauration n'autorise que le réemploi des matériaux naturels en élévation extérieure et en toiture.
- Le changement de destination de bâtiments existants et leur extension mesurée pour un usage d'activité accessoire à une activité agricole principale : chambre d'hôte, local de vente, ferme pédagogique,... et sous réserve :
 - que la construction présente un caractère architectural et patrimonial intéressant,
 - que le propriétaire soit l'exploitant agricole ou viticole.
- La construction d'équipements techniques qui sont liés à une activité accessoire à l'activité agricole principale.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, à condition qu'ils soient nécessaires aux activités et installations autorisées dans la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (station d'épuration,...)
- La reconstruction après sinistre de bâtiments existants dans la zone à la date d'approbation du PLU.

Il est rappelé que:

- En application de l'art. L.123-1-7° du code de l'urbanisme, toutes les clôtures sont soumises à déclaration préalable, en-dehors de celles habituellement nécessaires aux exploitations agricoles et à l'exploitation forestière.
- Quiconque désire modifier ou supprimer un élément de paysage protégé recensé sur les plans de zonage doit, au préalable, déposer une déclaration préalable.
- Quiconque désire démolir en tout ou partie une construction recensée comme élément de patrimoine protégé sur les plans de zonage doit, au préalable, obtenir un permis de démolir.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

A 3 - 1 : Accès

- La création de nouveaux accès individuels directs hors agglomération sur la RD 961 est interdite, comme figuré sur les plans de zonage, sauf accord express du service gestionnaire de la voirie.
- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage d'au moins 3,50 mètres permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
Une largeur supérieure pourra être exigée en fonction des caractéristiques des constructions.
- Toute habitation ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie le desservant. Toutefois, un deuxième accès peut être autorisé sur demande justifiée.
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.

A 3 - 2 : Voirie

Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

A 4 - 1 : Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En cas d'alimentation alternée par un puits privé, un dispositif de disconnexion efficace devra prévenir tout risque de pollution du réseau public par ce puits privé.

Tout bâtiment accueillant du public doit impérativement être branché sur le réseau d'eau potable.

L'alimentation alternée est interdite pour les bâtiments accueillant du public.

A 4 - 2 : Assainissement

a) Eaux usées

En l'absence de réseau, un assainissement non collectif doit être mis en place après avis favorable des services compétents.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir, soit l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, soit l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

La superficie du terrain devra être suffisante pour garantir la mise en place d'un système d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'axe de la voie d'au moins :

- 15 mètres pour les routes départementales non classées à grande circulation,
- 10 mètres pour les autres voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent être implantés en d'autres lieux.

Une implantation autre pourra être admise :

- Pour les extensions des constructions existantes à condition de ne pas aggraver la situation par rapport au non respect de la règle.
- Dans le cas de la mise aux normes de bâtiments agricoles.

La distance de recul minimum est portée à 75 m vis-à-vis de l'axe des routes classées à grande circulation, excepté pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les bâtiments d'exploitation agricole ;
- les réseaux d'intérêt public ;
- l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.

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

Toute construction doit être implantée soit en limite séparative, soit en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Pour l'extension des constructions existantes, liées et nécessaires à l'activité agricole, lorsque la configuration du terrain ou la nature des constructions existantes le justifie, une implantation autre peut être admise.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent être implantés en d'autres lieux.

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

Sans objet.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Nonobstant les dispositions du PPRNI, l'emprise au sol des constructions n'est pas limitée.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

(version suite à la modification simplifiée n°1 du PLU)

Habitations

La hauteur de l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux est limitée à 3,5 mètres.

Autres constructions

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux sauf contrainte technique dûment justifiée (silos, ponts roulants,...).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques nécessaires aux constructions.
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.
- Aux équipements publics.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A 11.1 : Dispositions générales

Les demandes d'autorisation d'occupation du sol pourront être refusées ou assorties de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration de ses façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les matériaux apparents en façades doivent être choisis de telle sorte que leur mise en oeuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les constructions devront s'efforcer de s'intégrer à l'environnement en recherchant une implantation adossée à un bois, à une haie, en s'inscrivant dans le relief, en recherchant la proximité de bâtiments existants et en réalisant un accompagnement paysager de qualité (plantations,...) de manière à préserver la qualité paysagère du site dans lequel elles s'inscrivent.

Les volumes seront dans la mesure du possible fragmentés pour réduire les perspectives et les grandes surfaces de façades.

Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites.

Les projets de construction, extension, adaptation pourront se référer, pour leur conception, à l' « étude architecturale de la corniche angevine », DUQUOC / THOMASSON.

Les interventions sur les éléments de patrimoine à protéger recensés sur les plans de zonage doivent se faire dans le respect du caractère patrimonial et traditionnel de la construction.

Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale et ou d'une intégration à l'environnement, des prescriptions autres que celles édictées au A 11 pourront être admises.

Ces projets pourront faire l'objet d'un examen par l'architecte conseil de la DDE ou par le Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être enterrées. Si des contraintes techniques liées à la nature du sol ne le permettent pas, elles devront être dissimulées à la vue depuis la voie publique à l'aide d'éléments tels que murets, haies, en harmonie avec l'environnement.

Dans la zone Asc (site classé de la corniche angevine), il est rappelé que tout projet ayant pour effet de modifier la nature des lieux doit obtenir l'autorisation préalable du Préfet (Architecte des Bâtiments de France et DIREN).

HABITATIONS

Toitures

Les couvertures en pente des constructions à usage d'habitation doivent être réalisées en ardoises naturelles ou artificielles, en présentant des dimensions maximum 360 x 230 mm, ou en tuiles dans les secteurs où elles préexistent.

L'adjonction d'autres matériaux (verre, matériaux translucides, ...) est autorisée de façon limitée.

La pente des toits du corps principal de la construction doit être supérieure à 40°.

Une pente inférieure peut être admise pour les annexes aux habitations.

Façades

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

Les teintes devront s'harmoniser avec le bâti existant. Les teintes d'enduits, ainsi que les peintures et les revêtements, ne devront pas être vives ou criardes et devront reprendre les teintes de la pierre et des sables locaux.

Les réhabilitations devront conserver l'aspect du bâti traditionnel en reprenant les proportions et matériaux initiaux.

Les bardages en tôle, matière plastique et fibrociment sont interdits.

Clôtures

- L'emploi a nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.
- Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- Les clôtures éviteront les disparités de matériaux.
- Les clôtures préfabriquées (canisses,...) sont interdites, ainsi que les clôtures en PVC.
- Les plaques et poteaux en ciment sont interdits sur rue.
- Les clôtures seront de préférence composées de haies éventuellement doublées d'un grillage. La teinte du grillage ne devra pas être vive mais plutôt sombre.
- Les murets de qualité existants devront dans la mesure du possible être conservés et restaurés.
- Les clôtures ne devront jamais dépasser 2 m de haut sur les limites séparatives et 1,20 m sur la voie publique.

BATIMENTS AGRICOLES ET ANNEXES

La teinte des matériaux devra s'harmoniser avec l'environnement.

Les couleurs vives et claires sont à proscrire. Le blanc pur est interdit. On préférera des teintes foncées (se référer aux teintes de bardages du Nuancier Départemental).

Les toitures seront de teinte foncée (schiste ou brun).

Les annexes doivent s'harmoniser avec le bâtiment principal auquel elles se rapportent.

Les matériaux destinés à être enduits ne pourront rester bruts.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées communes.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Nonobstant les dispositions du PPRNI, des plantations d'essence locale seront réalisées de façon à intégrer les bâtiments portant atteinte au paysage.

Les haies :

- devront être composées d'essences locales et variées de type bocagère,
- ne devront pas être totalement opaques et permettront une transparence visuelle,
- comporteront des arbres de haute tige et des arbustes,

Les éléments de paysage à protéger indiqués sur les plans de zonage devront être préservés. Toutefois, les travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés :

- dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction...)
- dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telle que l'obligation de replantation sur un linéaire ou une surface équivalents.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

Titre V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

ZONE NATURELLE

La zone N est une zone naturelle où une protection des sites et paysages est établie. Elle est par principe inconstructible.

Elle comprend une sous zone NL correspondant au secteur du camping.

Elle comprend une sous zone Ngv correspondant à un terrain réservé pour l'accueil des Gens du voyage.

Elle comprend une sous zone Np correspondant aux sites Natura 2000 où toutes nouvelles constructions ou installations sont interdites.

Elle comprend une sous zone indicée « sc » concernant la partie de la zone comprise dans le site classé de la corniche angevine.

Cette zone est en partie inondable. **Il est indispensable de consulter le règlement du Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation (PPRNI) pour tout projet sur la zone concernée par le risque. Le règlement du PPRNI s'applique nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme : la règle retenue sera la règle la plus contraignante.**

Les dispositions du PPRNI peuvent avoir des incidences notamment concernant :

- L'emprise au sol des constructions,
- Les possibilités d'extension des constructions existantes,
- La mise hors d'eau des constructions et la conception des logements de manière à faciliter les conditions d'évacuation (pièce à l'étage,...),
- Les sous-sols,
- Les changements de destination (transformation d'un local pour un autre usage),
- Les clôtures,
- les plantations,...

Elle comprend :

- Des espaces boisés classés protégés existants où les défrichements sont interdits et où les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation,
- La RD 961, en tant que voie classée à grande circulation, est soumise aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme,
- un secteur de vestiges archéologiques, soumis aux dispositions du code du patrimoine.
- Des éléments de paysage et de patrimoine à préserver au titre de l'art. L.123-1-7° du code de l'urbanisme.
- Un secteur soumis à des risques de mouvements de terrains liés à d'anciennes mines, sur lesquels il appartient au pétitionnaire de s'assurer de l'importance du risque et d'adapter son projet en fonction de la nature du sol.

SECTION 1 : 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 à l'exception de celles visées à l'article 2.

Dans les zones Np et Npsc, les occupations et utilisations du sol de toute nature sont interdites.

Il est rappelé que les défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

ARTICLE N 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

(version suite à la modification simplifiée n°1 du PLU)

Nonobstant les dispositions de l'article précédent et les dispositions du PPRNI, et sous réserve d'une bonne intégration au site et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone, peuvent être autorisés :

Dans l'ensemble des zones N, à l'exception des zones Np et Npsc :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (station d'épuration,...).
- Les extensions des constructions à usage d'habitation (et de leurs annexes) dans une limite de 30% de la SHON existante et dans la limite de 40 m² de nouvelle emprise au sol créée, sans création de nouveau(x) logement(s).
- *Les extensions dans une proportion mesurée des bâtiments à vocation viticole existants, à conditions qu'elles soient nécessaires à l'activité présente dans la zone, et n'induisent pas la création de nuisances supplémentaires pour le voisinage, et qu'elles soient conformes aux réglementations en vigueur, notamment en matière de protection de la qualité de l'eau et de traitement des rejets viticoles.*
- Les abris pour animaux non liés aux activités agricoles dans une limite de 30 m² d'emprise au sol, comportant au moins 3 côtés sans ouverture et à raison d'une construction par unité foncière d'au moins 1 ha.
- La construction d'annexes liées aux habitations existantes (garage, abri de jardin, piscine,...) dans une limite de 30 m² d'emprise au sol (excepté pour les piscines), édifiées à une distance de 30 m maximum par rapport au bâtiment d'habitation principal.
- Les installations liées à la mise en valeur touristique du site minier des Malécots et du site géologique des Malécots.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, à condition qu'ils soient nécessaires aux activités agricoles.

Uniquement dans la zone NL :

- les équipements et installation à usage de tourisme et de loisirs ouverts au public et les aires de stationnement qui s'y rapportent.

Uniquement dans la zone Ngv :

- Le stationnement des caravanes

Il est rappelé que:

- En application de l'art. L.123-1-7° du code de l'urbanisme, toutes les clôtures sont soumises à déclaration préalable, en-dehors de celles habituellement nécessaires aux exploitations agricoles et à l'exploitation forestière.
- Quiconque désire modifier ou supprimer un élément de paysage protégé recensé sur les plans de zonage doit, au préalable, déposer une déclaration préalable.
- Quiconque désire démolir en tout ou partie une construction recensée comme élément de patrimoine protégé sur les plans de zonage doit, au préalable, obtenir un permis de démolir.
- Les travaux intervenant sur les secteurs de vestiges archéologiques indiqués sur les plans de zonage doivent faire l'objet d'une saisine du Préfet de Région, service régional de l'archéologie, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

N 3 - 1 : Accès

- La création de nouveaux accès individuels directs hors agglomération sur la RD 961 est interdite, comme figuré sur les plans de zonage, sauf accord express du service gestionnaire de la voirie.
- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage d'au moins 3,50 mètres permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
Une largeur supérieure pourra être exigée en fonction des caractéristiques des constructions.
- Toute habitation ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie le desservant. Toutefois, un deuxième accès peut être autorisé sur demande justifiée.
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.

N 3 - 2 : Voirie

Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

N 4 - 1 : Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En cas d'alimentation alternée par un puits privé, un dispositif de disconnexion efficace devra prévenir tout risque de pollution du réseau public par ce puits privé.

Tout bâtiment accueillant du public doit impérativement être branché sur le réseau d'eau potable.

L'alimentation alternée est interdite pour les bâtiments accueillant du public.

N 4 - 2 : Assainissement

a) Eaux usées

En l'absence de réseau, un assainissement non collectif doit être mis en place après avis favorable des services compétents.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir, soit l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, soit l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

La superficie du terrain devra être suffisante pour garantir la mise en place d'un système d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'axe de la voie d'au moins :

- 15 mètres pour les routes départementales non classées à grande circulation,
- 10 mètres pour les autres voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent être implantés en d'autres lieux.

Une implantation autre pourra être admise pour les extensions des constructions existantes à condition de ne pas aggraver la situation par rapport au non respect de la règle.

La distance de recul minimum est portée à 75 m vis-à-vis de l'axe des routes classées à grande circulation, excepté pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les réseaux d'intérêt public ;
- l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.

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

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à sa hauteur à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres.

Pour l'extension des constructions existantes, lorsque la configuration du terrain ou la nature des constructions existantes le justifie, une implantation autre peut être admise.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent être implantés en d'autres lieux.

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

Sans objet.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Nonobstant les dispositions du PPRNI, l'emprise au sol des constructions n'est pas limitée.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

(version suite à la modification simplifiée n°1 du PLU)

Habitations

La hauteur de l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux est limitée à 3,5 mètres.

Autres constructions (annexes décollées, abris pour animaux,...)

La hauteur des autres constructions est limitée à 4,5 mètres au faîtage.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques nécessaires aux constructions.
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.
- Aux équipements publics.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les demandes d'autorisation d'occupation du sol pourront être refusées ou assorties de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration de ses façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites.

Les matériaux apparents en façades doivent être choisis de telle sorte que leur mise en oeuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les travaux intervenant sur les éléments de patrimoine localisés sur les plans de zonage par un figuré et protégés au titre des dispositions de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme, devront être envisagés dans le respect de l'architecture originelle de la construction, ne pas modifier le rythme des ouvertures et reprendre autant que possible les matériaux existants.

Ces projets pourront faire l'objet d'un examen par l'architecte conseil de la DDE ou par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

Nonobstant les dispositions du PPRNI, les clôtures maçonnées sont interdites, cependant, les murets de qualité existant devront dans la mesure du possible être conservés et restaurés.

Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale et ou d'une intégration à l'environnement, des prescriptions autres que celles édictées au présent article N 11 pourront être admises.

Ces projets pourront faire l'objet d'un examen par l'architecte conseil de la DDE ou par le Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être enterrées. Si des contraintes techniques liées à la nature du sol ne le permettent pas, elles devront être dissimulées à la vue depuis la voie publique à l'aide d'éléments tels que murets, haies, en harmonie avec l'environnement.

Dans la zone Nsc (site classé de la corniche angevine), il est rappelé que tout projet ayant pour effet de modifier la nature des lieux doit obtenir l'autorisation préalable du Préfet (Architecte des Bâtiments de France et DIREN).

Habitations

Les teintes d'enduit ne devront pas être vives et seront choisies dans le nuancier du département.
Les couvertures en pente des constructions à usage d'habitation doivent être réalisées en ardoises naturelles ou artificielles, ou en tuile dans les secteurs où elle préexiste. L'adjonction d'autres matériaux (verre, matériaux translucides, ...) est autorisée de façon limitée.
Les bâtiments existants devront être réhabilités en respectant l'aspect du bâti initial et les proportions des ouvertures existantes.

Autres constructions (annexes décollées, abris pour animaux,...)

Les toitures seront couvertes en ardoise, fibro ardoise, tuile (dans les secteurs où elle préexiste) ou en matériaux similaires.
Les bardages devront être de teinte foncée, non brillante.
Les annexes visibles depuis le domaine public utiliseront les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées communes.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Nonobstant les dispositions du PPRNI :

- La plantation de conifères en haie est interdite.
- Les haies :
 - devront être composées d'essences locales et variées de type bocagère,
 - ne devront pas être totalement opaques et permettront une transparence visuelle,
 - comporteront des arbres de haute tige et des arbustes,
 - Les conifères sont proscrits en haie.

Les éléments de paysage à protéger indiqués sur les plans de zonage devront être préservés. Toutefois, les travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés :

- dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction...)
- dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telle que l'obligation de replantation sur un linéaire ou une surface équivalents.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Annexe

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

ETABLISSEMENTS CLASSES

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

STATIONNEMENT DES CARAVANES

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

LOTISSEMENTS

- Articles R.315-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Décret n° 84-228 du 29 mars 1984 sur les demandes d'autorisation de lotir.
- Décret n° 86-514 du 14 mars 1986 sur les simplifications administratives.
- Décret n° 86-516 du 14 mars 1986 sur les divisions soumises à déclaration.

ESPACES BOISES

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

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

"... L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

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

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

PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

- Le code du patrimoine.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

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

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

DIVISIONS FONCIERES SOUMISES A DECLARATION PREALABLE

- Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 (article 13).
- Décret n° 86-516 du 14 mars 1986 (article 9).
- Article L. 111.5-2 et R. 315-56 à 315.-61 du Code de l'Urbanisme.