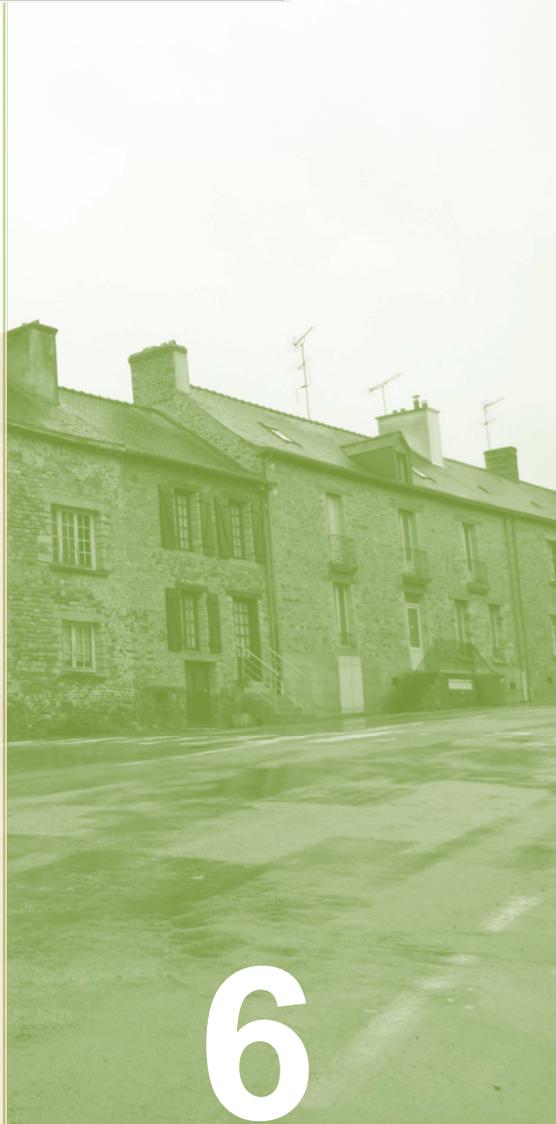


COESMES

Plan Local d'urbanisme



Règlement



6

Dossier arrêté le
29.11.2012

Approuvé le
24.10.2013

COËSMES

PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE I

CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT

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

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

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

ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU REGLEMENT

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

ARTICLE 3 - CUMUL DES REGLEMENTATIONS D'URBANISME

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

LES REGLES GENERALES D'URBANISME :

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

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

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

D) - Les servitudes d'utilité publique dont la liste est précisée en annexe du PLU.

Informations importantes :

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

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

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

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

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le présent règlement comporte :

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

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

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

LA ZONE UC :

D'une manière générale, la zone UC correspond au centre bourg. Elle est caractérisée par une certaine densité urbaine et une réelle valeur patrimoniale. Elle a vocation à demeurer une zone urbaine diversifiée.

Elle peut accueillir les habitations et leurs dépendances, les commerces, les bureaux et les services compatibles avec l'habitat, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants.

LA ZONE UE :

La zone UE correspond aux extensions résidentielles. Elle a la même vocation de zone urbaine diversifiée qu'en UC exception faite des commerces qui y sont interdits. Elle peut ainsi accueillir les habitations et leurs dépendances, les bureaux et les services compatibles avec l'habitat, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants.

LA ZONE UA:

La zone UA est une zone destinée à recevoir des activités.

LA ZONE UEq :

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

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

LES ZONES 1 AU :

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

LES ZONES 2 AU :

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

LES ZONES AGRICOLES :

LA ZONE A :

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

LA ZONE AA :

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

LES ZONES NATURELLES DE PROTECTION :

LA ZONE NL :

La zone NL est une zone naturelle à vocation touristique, sportive et/ou de loisirs. Elle permet d'accueillir les installations et équipements liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

Le plan indique par ailleurs :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (EBC) Cf . annexe en fin de règlement
- Les emplacements réservés aux voies, aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Cf. annexe en fin de règlement
- Les éléments du paysage : Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le PLU et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.
- La trame des zones humides pour lesquelles s'appliquent les dispositions générales définies ci-après
- La trame des connexions biologiques existantes et à conforter pour lesquelles s'appliquent les dispositions générales définies ci-après
- La localisation du patrimoine et des éléments de paysage préservés au titre du L 123.1.5.7 pour lesquelles s'appliquent les dispositions générales définies ci-après,
- Les reculs des voies départementales lorsqu'ils s'imposent,
- Les zones inondables issues de l'atlas des zones inondables,
- Les marges « bruit »,
- Le périmètre de projet s'imposant dans le centre bourg,

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE II

REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

ARTICLE 1 - CONSTRUCTIONS A CARACTERE EXCEPTIONNEL

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

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

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

D'ouvrages techniques (château d'eau, station d'épuration, transformateur, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, éco-stations...) Nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;

Et de certains ouvrages de caractère exceptionnel tel que les églises, les équipements techniques (éoliennes..)

Dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différentes zones du présent règlement. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

ARTICLE 2 - REHABILITATION DES CONSTRUCTIONS VETUSTES

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

ARTICLE 3 - CONSTRUCTIONS DETRUITES PAR SINISTRE

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

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

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

- si des servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : PPRN, retrait imposé par l'article L 111-1-4, de servitudes aéronautiques, d'un EBC, d'un Emplacement Réservé....
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine : tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France, en site classé et de la DRAC en secteur archéologique
- si les constructions ou installations ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone où se situe le terrain d'assiette.

ARTICLE 4 - EFFETS D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

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

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

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

En outre, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent déroger au corps de règles de la zone concernée.

ARTICLE 6 - PERMIS DE DEMOLIR

L'ensemble des constructions de plus de 25m² d'emprise au sol implantées sur le territoire communal est soumis à permis de démolir.

Les constructions repérées au titre du L 123.1.5-7 du code de l'urbanisme représentent un patrimoine d'intérêt local majeur. Leur conservation est le principe de base, la démolition l'exception, accompagnée d'une réflexion paysagère, urbaine et architecturale visant à ne pas porter atteinte à la structure du tissu urbain du secteur considéré.

ARTICLE 7 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION

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

A cette fin sont interdits :

- a) tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique
- b) les constructions nouvelles à l'exception de l'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. prenant en compte le risque dans la limite des plafonds suivants :
 - 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises ;
 - 30 % de leur emprise au sol pour les bâtiments publics ou à usage d'activités économiques autres qu'agricoles,sous réserve que le premier plancher de l'extension se situe à au moins 20 cm au-dessus des plus hautes eaux et qu'elle ne comporte pas de sous-sol ;
 - les bâtiments et installations agricoles sous réserve qu'ils soient directement liés et indispensables aux activités agricoles existantes et qu'ils n'entraînent aucun remblai.

La construction sur pilotis est autorisée

- c) les murs et clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

Mesures complémentaires imposées sous la responsabilité du maître d'ouvrage :

- les réseaux techniques (électricité, téléphone et gaz) particulièrement vulnérables aux effets de l'eau, devront être de conception de type parapluie et être équipés d'un dispositif de mise hors service automatique
- les éventuels produits polluants devront être stockés hors d'eau ou dans un cuvelage étanche
- les matériaux utilisés sous la cote des plus hautes eaux devront être insensibles à l'eau (recommandation).

ARTICLE 8 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE EBOULEMENT

Toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être strictement limitée pour éviter l'exposition des personnes et des biens. A cette fin sont interdites les constructions nouvelles.

ARTICLE 9 - PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ÉNERGIES RENOUVELABLES DANS LA CONSTRUCTION

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

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

Rappel du CCH : une étude de faisabilité des approvisionnements en énergie est exigée pour toute opération de construction supérieure à 1000m² de SHON (article R 111-22)

ARTICLE 10 - ZONES HUMIDES

Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique (zonage) par une trame spécifique renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes, déclinées ci-après, en application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, de l'article L. 212-3 du code de l'environnement ainsi que du S.D.A.G. E.

Sont interdits les constructions, les remblais et déblais, les drainages ayant pour conséquence la suppression ou la dégradation de la zone humide ou du cours d'eau. Sont permis les travaux relatifs à la sécurité des personnes, les actions d'entretien et de réhabilitation.

Les zones humides figurant au PLU ne sont pas exhaustives. La police de l'eau peut délimiter des zones humides au-delà de cet inventaire sur la base de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par celui du 1 octobre 2009 qui précise les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement. La loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 novembre 2006 s'applique à toute zone humide délimitable à partir de cet arrêté.

ARTICLE 11 - CONNEXIONS BIOLOGIQUES

Les connexions biologiques sont repérées par une trame spécifique renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes, déclinées ci-après.

Sont interdits les constructions et installations autres que celles nécessaires à la valorisation des lieux.

ARTICLE 12 - PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5.7 DU CODE DE L'URBANISME DU BATI FIGURANT AUX PLANS DE ZONAGE.

Les ensembles d'intérêt architectural, identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés

Seuls sont autorisés les extensions, rénovations et aménagements dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette.

Tous les travaux réalisés doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver. Pour ces bâtiments repérés, un avis simple de l'Architecte des Bâtiments de France pourra être demandé.

Leur extension, leur rénovation et leur aménagement doivent respecter les dispositions suivantes :

a) Matériaux, jointements, enduits, et peintures :

- Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur des édifices ainsi que leur état sanitaire. À ce titre, doivent être employés des matériaux et des couleurs, des techniques, etc, valorisant à nouveau le caractère architectural des constructions.
 - La composition initiale de la façade et l'aspect originel des ouvertures doivent être pris en considération lorsque cela s'avère possible notamment lorsque le plan d'origine est connu.
 - A ce titre, les ouvrages en pierre de taille ou/et en brique, prévus pour être apparents, doivent être restaurés.
 - Les murs pignons ainsi que les murs de clôture doivent être traités avec le même soin que les façades de la construction.
 - La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures doivent permettre une bonne insertion du bâti dans son site.

b) Décors et modénatures :

- Tout élément structurel ornemental de qualité du bâtiment (bandeaux, sculptures, corniches, modillons, entablements, culots, pilastres, chaînes d'angle, appuis et linteaux, bossages, céramiques, lambrequins, niches, épigraphes, décors sculptés, mosaïques, etc.) doit être maintenu, restauré ou restitué. Les éléments nouveaux de modénature devront se conformer à la logique de conservation et/ou de restitution des dispositions originales, si elles sont connues.

c) Percements :

- L'agrandissement des ouvertures existantes est interdit sur les façades sur rue, s'il dénature leur architecture ; il est possible à l'arrière si les nouvelles ouvertures respectent l'architecture, s'intègrent dans l'environnement, et ne mettent pas en cause la pérennité du bâtiment.
- Les lucarnes présentes sur les toitures de bâtis recensés sont à conserver.

d) Menuiseries, vitrerie

- Les verrières et vitraux sont à préserver ; les vérandas liées à une habitation sont interdites, sauf sur les façades arrières et si elles ne dénaturent pas l'aspect général de la construction.

e) Matériaux de couverture

- Lorsque la toiture est couverte en ardoise, les travaux de réfection ne doivent pas modifier la nature du matériau de couverture.

ARTICLE 13 - protection au titre de l'article L 123-1-5.7 du code de l'urbanisme DES haies et boisements figurant aux plans de zonage.

Les ensembles végétaux d'intérêt paysager (relevant de l'article L.123-1-5.7 du Code de l'Urbanisme) sont protégées par les dispositions suivantes :

- **Un maintien des talus et des haies existants**
- **L'arasement des talus et des haies sur plus de 5 m.**

Le déplacement d'une haie ne peut être envisagé qu'après autorisation de la commune.

Il sera exigé en compensation la constitution, à l'aide d'essences locales, d'une haie d'intérêt environnemental équivalent (talus s'il y a lieu, sens de la pente), implantée prioritairement sur une connexion biologique dégradée à conforter.

Une demande d'autorisation est à produire en mairie.

- **Un suivi des coupes et arrachages des arbres remarquables**

L'arrachage ou la coupe d'un arbre remarquable identifié sur le plan de règlement graphique du PLU ne peuvent être envisagés qu'après autorisation de la commune.

Une demande d'autorisation est à produire en mairie.

- **Une préservation des haies avec un entretien périodique**

c1) L'entretien périodique préservant le linéaire n'est pas règlementé. Ne sont pas soumis à autorisation préalable :

-l'émondage des arbres de type dits « émousses » ou « têtards », ainsi que le nettoyage des abords de la haie,

-les coupes de cépées d'arbres, respectant les souches en place et le renouvellement des végétaux (exemple : cépées de châtaigniers)

-les coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, dans la limite de 30% maximum du nombre total d'arbres pour chaque haie, ceci sur une durée de 10 ans, et sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé par un plant d'essence locale.

c2) Les coupes portant sur plus de 30% de l'ensemble des arbres doivent faire l'objet d'une demande préalable et d'une autorisation du maire.

En cas d'autorisation chaque arbre abattu sera renouvelé par un plant d'essence locale participant au renforcement de la haie restante et, si ce n'est pas envisageable, au renforcement d'une connexion biologique dégradée.

ARTICLE 14 - RISQUE SISMIQUE

La commune est classée dans sa totalité en zone de sismicité. Les constructions devront tenir compte de l'application de la réglementation en matière de prévention contre les risques sismiques.

ARTICLE 15 - LES EMPLACEMENTS RESERVES

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

ARTICLE 16 - LES ESPACES BOISES CLASSES (E.B.C.)

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

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux articles L. 311-1 et 2 et R. 311-1 et 2 du Code Forestier.

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

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE III

DEFINITIONS

ALIGNEMENT :

Dans le présent règlement, l'alignement correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées.

BÂTIMENTS ANNEXES :

Sont considérées comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les constructions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisées sur le même terrain mais implantées à l'écart de cette dernière. Ex. : remises, abris de jardin, garages, celliers ...

CATÉGORIES DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : (ART. R.123-9 DU CODE DE L'URBANISME)

- Habitation ;
- Hébergement hôtelier ;
- Bureaux ; - commerce ;
- artisanat ;
- industrie ;
- exploitation agricole ou forestière ;
- fonction d'entrepôt ;
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol des constructions se définit, dans le présent règlement, par la projection verticale des bâtiments, au sol.

EMPRISES PUBLIQUES :

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains (chemins piétons, espaces verts publics..).

EXTENSION :

Est dénommée «extension» l'agrandissement de la construction principale ou une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale, mais accolée à celle-ci.

FAÇADE DE CONSTRUCTION :

Côté ou élévation d'un bâtiment, vu de l'extérieur (un pignon est considéré comme une façade, cf. CE 22 janv. 2007, M. Ducommun).

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

Pour l'ensemble des zones, les éléments de superstructure technique tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques sont pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale des constructions (H2).

Les cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur plafond (H2) de la construction, à condition que leur propre hauteur, mesurée à partir de la surface extérieure de la toiture, n'excède pas 1,50 mètre.

Hauteur maximale des façades (H1) :

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

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

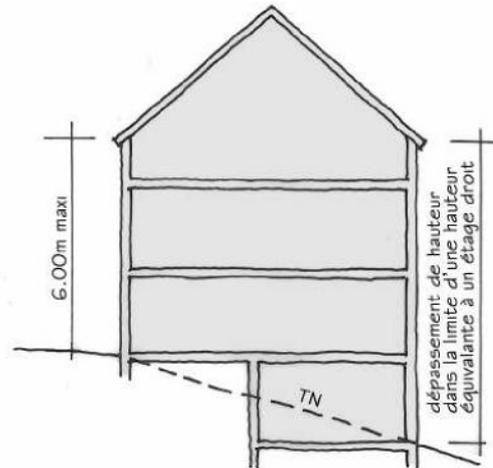
Hauteur maximale des constructions (H2) :

La hauteur maximale d'une construction est la différence de niveau entre :

- le trottoir en limite d'emprise publique ou de voie ;
- le sommet de chaussée en limite d'emprise publique ou de voie si le trottoir n'existe pas ;
- le sol naturel avant travaux.
- et le point le plus haut de la construction, à l'exception des superstructures techniques citées ci-dessus.

Cas particulier des constructions dans la pente :

1. au-delà d'une pente de 5%, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au plus bas du terrain, dans la limite d'un étage droit. Cf. Schéma illustratif ci-contre avec une hauteur de façade à 6 m.
2. lorsque la rue présente une pente égale ou supérieure à 10%, la façade sur rue sera découpée en éléments de 30m de longueur au maximum, la hauteur «étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon».

**LIMITES SÉPARATIVES :**

- Limites latérales : Limites qui séparent deux propriétés et qui ont un contact en un point avec la limite d'une voie ou d'une emprise publique.
- Limites de fonds de parcelles : Pour les terrains de forme autre que triangulaire, est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain opposée à la limite sur voie. Dans le cas de parcelle présentant plusieurs limites sur voie, un seul fond de parcelle sera retenu. Ce sera la limite opposée à la limite sur voie portant l'implantation de la façade principale (dans le respect des règles d'implantation des articles 6 du présent règlement).

RETRAIT :

La notion de retrait des façades de constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives (articles 6 et 7 des règlement de zone) s'applique au nu de la façade concernée, c'est-à-dire hors éléments de construction en saillie de la façade tels que les saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, oriels, marquises, paires-soleil, balcons, éléments architecturaux (encadrements, pilastres, nervures, ...), auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, appuis de fenêtre ... ne créant pas de surface hors œuvre brute et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation piéton, voitures, ...). Le retrait imposé porte sur 60% de la façade. Les 40% restants s'implanteront librement au-delà du retrait imposé, dans des limites éventuelles définies dans les règlements de chaque zone.

SURFACE DE PLANCHER :

Application de l'article L 112.1 du code de l'urbanisme.

UNITÉ FONCIÈRE OU TERRAIN :

Est considéré comme unité foncière ou terrain, l'ensemble des parcelles contiguës d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées d'un espace boisé classé.

VOIE :

La voie qui sert de référence pour les règles d'implantation des constructions (article 6 des règlements de zone), est une emprise qui doit desservir au moins 3 constructions et en ce sens permettra la circulation générale des personnes et des véhicules (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasse même privées). La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation.

VOLUME PRINCIPAL :

On entend par « volume principal » d'une ou de plusieurs constructions formant un ensemble architectural, celui qui est le plus important et qui, généralement, a le faite le plus élevé.

VOLUME SECONDAIRE :

On entend par « volume secondaire » d'une ou de plusieurs constructions formant un ensemble architectural, celui qui est moins important que le volume principal et qui n'a pas le faite le plus élevé.

COËSMES

PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Zone UC

CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone UC correspond au centre-bourg traditionnel. Elle a vocation à accueillir les habitations et leurs dépendances, les commerces, l'artisanat les bureaux et les services et équipements compatibles avec l'habitat, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants.



**SECTION 1 -
NATURE DE
L'OCCUPATION ET
DE L'UTILISATION
DU SOL**

DISPOSITIONS GENERALES :

- a) Les règles du permis de démolir s'appliquent sur la zone. Cf dispositions générales
- b) Les clôtures sont soumises à autorisation préalable.
- c) Les opérations de plus de 10 logements devront prévoir 10% minimum de logements sociaux. Les chiffres obtenus suite à l'application de ces pourcentages seront arrondis au chiffre immédiatement supérieur. La densité attendue sera au minimum de 20 logements par hectare.
- d) Les règles de la reconstruction après sinistre s'appliquent. Cf dispositions générales
- e) Tout bâti ou élément de paysage recensé au titre du L 123.1.5.7 du code de l'urbanisme se voit appliquer les dispositions présentées dans les dispositions générales.

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

- a) Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation, dont les suivantes :
- b) Toute activité relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain ;
- c) Les constructions à usage agricole ou industriel ;
- d) L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- e) Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;

- f) L'implantation d'habitation légère de loisirs ;
- g) Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- h) Les dépôts de véhicules ;
- i) Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UC 2.
- j) Les commerces d'une surface de vente supérieure à 500m².
- k) Les antennes de télévision sur les constructions neuves,
- l) Les éoliennes de plus de 5m

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS :

- UC 2.1 : De manière générale, la zone UC admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent.
- UC 2.2 : Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :
 - a) Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ; que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.
 - b) Les entrepôts liés à la vente sur place à la condition qu'ils ne constituent pas la destination principale de l'unité foncière ;
 - c) Les exhaussements et affouillements à la condition qu'ils soient indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- UC 2.3 : le centre bourg comporte des commerces repérés sur le règlement graphique et annexés au présent règlement. Sur ces commerces, pour ceux donnant sur voie ou emprise publique, le changement de destination d'un commerce en logement est autorisé lorsque, cumulativement :
 - la surface de vente du commerce est inférieure ou égale à 20m²,
 - le commerce n'est pas jointif d'un commerce existant dont il pourrait devenir l'extension.

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE :

- UC 3.1. - Accès :
 - a) Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
 - b) Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particulier, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.
- UC 3.2. - Desserte en voirie :
La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

- UC 4.1. - Alimentation en eau potable :

SECTION 2 – CONDITIONS DE L' OCCUPATION DU SOL

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

- UC 4.2. - Assainissement :

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

4.2.2. - Eaux pluviales : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol en respectant au minimum les coefficients d'espaces libres (ou espaces non imperméabilisés) définis à l'article UC13. Seules des dérogations limitées peuvent être autorisées, et seulement après décision motivée du Conseil Municipal. Le pétitionnaire se verra alors dans l'obligation de mettre en place des mesures compensatoires à titre privé sous forme de « régulation à la parcelle » pour se conformer aux exigences retenues dans le cadre du schéma directeur d'assainissement pluvial (cf. annexe 1 du rapport de zonage pluvial).

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

- UC 4.3. - Autres réseaux :

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

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS:

Article non réglementé.

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

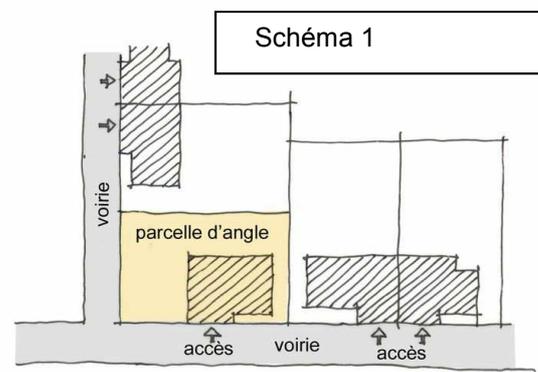
- UC 6.1 - Principe :

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

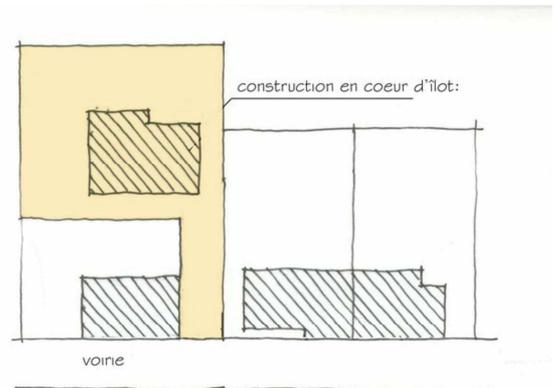
- UC 6.2 - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus

- a) Dès lors qu'elles ne participent pas à la continuité du front bâti, les annexes peuvent s'implanter à l'alignement et/ou en retrait minimum d' 1 m à compter de l'alignement.

- b) **Schéma 1** : Pour les parcelles d'angle entre voies ou autres emprises publiques (Chemins piétons, espaces verts publics, ...), les constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait minimum d'1 m lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle.



- c) **Schéma 2** : Dès lors que l'espace non bâti en front de rue est inférieur à 10m ou insuffisant pour implanter une construction sur le terrain dans le respect de la règle fixée au 6.1 (ex. cas des "parcelles en drapeau"), la construction pourra s'implanter en retrait minimum d'1 m à compter de l'alignement de la voie.



- d) Les extensions des constructions existantes ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes.
- e) Lorsque le retrait de la limite sur voie excède 1.50m, l'édification d'une clôture pourra être exigée s'il existe des murs de clôture dans l'environnement immédiat de la construction. Cf article UC11.

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

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

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- UC 7.1 : les constructions s'implanteront sur 1 limite séparative au moins.
- UC 7.2 : en cas de retrait d'une limite séparative le recul sera au moins égal à 1.50m.
- UC 7.3 : les constructions d'une hauteur au faite du toit, inférieure à 3.50m pourront s'implanter sur la limite de fond de parcelle. Les constructions d'une hauteur au faite du toit, supérieure à 3.50m respecteront un recul minimal de 3.50m du fond de parcelle
- UC7.3. Dispositions alternatives :
 - a) Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées ou imposées dans la continuité des limites d'emprise existante.
 - b) Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, de qualité et en bon état, implantée différemment de la règle

fixée au UC7.1, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

- UC7.4. Constructions de service public ou d'intérêt collectif: Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait minimum d' 1 m.

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AUX SOLS

- UC9.1. l'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 80 % de la surface de la parcelle.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- UC10.1 - Hauteur maximale : cf dispositions générales :
 - a) H1 : hauteur maximale de la façade : 7.5 m
 - b) H2 : hauteur maximale de la construction :12m

- UC10.2 - Annexes :

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

- UC10.3 - Constructions de service public ou d'intérêt collectif :

Les dispositions précédentes UC10.1 à UC10.3 ne s'appliquent pas aux constructions de service public ou d'intérêt collectif.

- UC10.4 : Commerce en rdc :

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

- a) UC 10.5 : Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure d'un mètre cinquante à celles fixées ci-dessus peut être autorisée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faitage avec celles des constructions voisines et tenir compte de la pente éventuelle du terrain.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- UC11.1 - Généralités :

- a) Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».
- b) L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire) ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.

- UC11.2 - Bâtiments à caractère patrimonial recensé en annexe du présent règlement :

Les travaux à réaliser sur le bâti respecteront les dispositions relatives aux éléments recensés au titre du L 123.1.7 (cf. partie 2 ci-avant).

- UC11.3 - Matériaux apparents et couleurs

- a) UC11.3.1 - Toitures :

La couverture des constructions présentes sur la commune est

majoritairement en schiste bleu, bleu-gris. En application du R 111-21 du code de l'urbanisme :

- L'aspect tuile « ronde » de teinte orangée est interdit.
- Les matériaux de couverture contemporains sont autorisés s'ils permettent une bonne intégration du bâti dans son environnement immédiat au regard notamment des architectures riveraines.
- Les toitures terrasses sont autorisées sans excéder 1/3 de l'emprise au sol de la construction et plus de 50% de la façade sur voie.
- En dehors d'une implantation sur une toiture terrasse, au sol non visible de l'espace public, ou sur une partie de bâtiment non visible depuis l'espace public, les panneaux de captation solaire respecteront la pente de la toiture.
- Les toitures terrasses contiguës à un bâti recensé au titre du L 123.1.5-7 du CU couvert d'une toiture à pentes, sont interdites exceptées pour les volumes secondaires, les volumes de liaison de moins de 30 m² de surface plancher.
- La pose de panneaux de captation solaire est interdite sur les toitures donnant sur l'église dans le périmètre de la place de l'église annexé au présent règlement,

b) UC11.3.2 - Façades et pignons :

- L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site.
- Les matériaux de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.

• UC11.4 - Clôtures :

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

b) La clôture sur voie ou emprise publique est composée :

- D'un muret maçonné ton pierre d'un mètre maximum pouvant être surmonté d'une grille d'une hauteur maximale par rapport à la voie de 1.80m,
- Le mur ou muret peut-être doublé :
 - d'une haie arbustive panachée d'une hauteur maximale de 2.00m. dans le cas d'une pose de grillage doublant la haie, celui-ci sera implanté , par rapport à la haie, côté parcelle et non côté voie.
 - de clôtures plastique à claire-voie d'une hauteur maximale par rapport à la voie de 1.50m, d'un ton « pierre » compatible avec le ton des moellons ou enduits présents dans le bourg
 - de clôtures bois d'une hauteur maximale par rapport à la voie de 1.50m, d'un ton naturel compatible avec le ton des moellons ou enduits présents dans le bourg

b) La clôture sur limite séparative est :

- D'une hauteur maximale 1.20m dans le cas de grillage,
- D'une hauteur maximale 1.80m pour les clôtures en bois, maçonnée,
- D'une hauteur maximale 1.50m pour les clôtures plastique.
- D'une hauteur maximale de 2m pour les clôtures arborées ou arbustives.

• UC11.5 - Locaux et équipements techniques :

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

• UC11.6 - Antennes :

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

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

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

Il est exigé au minimum :

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

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

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- UC13.1 - EBC : Cf. annexe en fin de règlement
- UC13.2 - Espaces verts - Plantations :
 - Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.
 - Espaces libres :

Pour les lotissements et groupes d'habitation, les espaces libres font l'objet d'un traitement qualitatif. Ils sont intégrés au fonctionnement du projet et plus généralement servent le projet urbain global en permettant notamment une mutualisation des espaces, des stationnements, une continuité des espaces verts, des cheminements.

Pour toutes les zones urbaines et à urbaniser, l'augmentation de l'imperméabilisation doit être maîtrisée. C'est pourquoi un coefficient d'espaces libres (ou espaces non imperméabilisés) maximal est préconisé pour chaque zone du PLU. Les espaces libres seront aménagés en et plantés de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux, à concurrence d'au moins : **20% de la surface totale en zone UC.**

Dans le cas où les espaces de circulation et de stationnement privatifs assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc..., ceux-ci pourront être considérés comme espace libres.
 - Les plantations arborées et arbustives devront participer à la lutte contre le réchauffement climatique (consommation faible d'eau, générant peu de déchets, etc.).

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

- Article non réglementé.

Zone UE

CARACTERISTIQUES GENERALES

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



**SECTION 1 -
NATURE DE
L'OCCUPATION ET
DE L'UTILISATION
DU SOL**

DISPOSITIONS GENERALES :

- a) Les règles du permis de démolir s'appliquent sur la zone. Cf dispositions générales
- b) Les clôtures sont soumises à autorisation préalable.
- c) Les opérations de plus de 10 logements devront prévoir 10% minimum de logements sociaux. Les chiffres obtenus suite à l'application de ces pourcentages seront arrondis au chiffre immédiatement supérieur. La densité attendue sera au minimum de 12 logements par hectare.
- d) Les règles de la reconstruction après sinistre s'appliquent. Cf dispositions générales
- e) Tout bâti ou élément de paysage recensé au titre du L 123.1.5.7 du code de l'urbanisme se voit appliquer les dispositions présentées dans les dispositions générales.

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

- a) Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation, dont les suivantes :
- b) Toute activité relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain ;
- c) Les constructions à usage agricole ou industriel ;
- d) L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- e) Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- f) L'implantation d'habitation légère de loisirs ;
- g) Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- h) Les dépôts de véhicules ;

- i) Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UB 2.
- j) Les commerces d'une surface de vente supérieure à 250m².
- k) Les antennes de télévision sur les constructions neuves,
- l) Les éoliennes de plus de 5m.

ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS :

- UE 2.1 : De manière générale, la zone UB admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent.
- UE 2.2 : Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :
 - d) Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ; que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.
 - e) Les entrepôts liés à la vente sur place à la condition qu'ils ne constituent pas la destination principale de l'unité foncière ;
 - f) Les exhaussements et affouillements à la condition qu'ils soient indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE :

- UE 3.1. - Accès :
 - c) Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
 - d) Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particulier, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.
- UE 3.2. - Desserte en voirie :
La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

- UE 4.1. - Alimentation en eau potable :
Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée à la charge du pétitionnaire au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.
- UE 4.2. - Assainissement :
 - 4.2.1. - Eaux usées : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à la charge du pétitionnaire à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur. En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement

SECTION 2 – CONDITIONS DE L' OCCUPATION DU SOL

conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

4.2.2. - Eaux pluviales : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol en respectant au minimum les coefficients d'espaces libres (ou espaces non imperméabilisés) définis à l'article UE13. Seules des dérogations limitées peuvent être autorisées, et seulement après décision motivée du Conseil Municipal. Le pétitionnaire se verra alors dans l'obligation de mettre en place des mesures compensatoires à titre privé sous forme de « régulation à la parcelle » pour se conformer aux exigences retenues dans le cadre du schéma directeur d'assainissement pluvial (cf. annexe 1 du rapport de zonage pluvial).

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

- UE 4.3. - Autres réseaux :

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

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS:

Article non réglementé.

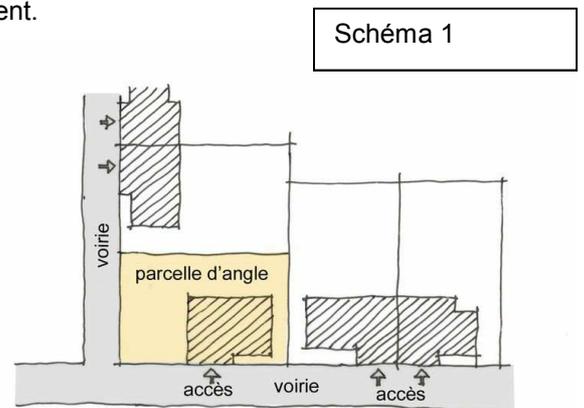
ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- UE 6.1 : 2/3 au moins des façades des constructions, s'implanteront dans le respect de l'implantation dominante des constructions contiguës ou immédiatement avoisinantes, sans porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation.
- UE 6.2 : 1/3 maximum du linéaire de la façade, s'implantera entre l'alignement de la voie et le prolongement des 2/3 restants de la façade. Cette implantation est conditionnée au respect d'une règle de hauteur précisée à l'article 10.
- UE 6.3 A défaut d'alignement dominant les 2/3 restants de la façade s'implanteront à 5m minimum de l'alignement sur voie.

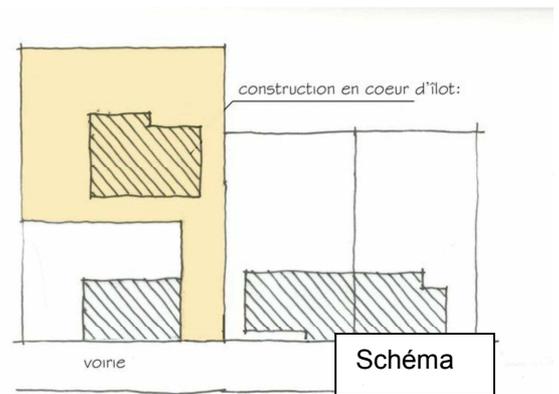
- UE 6.4 - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

- a) Dès lors qu'elles ne participent pas à la continuité du front bâti, les annexes peuvent s'implanter à l'alignement et/ou en retrait minimum d' 1 m à compter de l'alignement.

- b) **Schéma 1** : Pour les parcelles d'angle entre voies ou autres emprises publiques (Chemins piétons, espaces verts publics, ...), les constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait minimum d'1 m lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle.



- c) **Schéma 2** : Dès lors que l'espace non bâti en front de rue est inférieur à 10m ou insuffisant pour implanter une construction sur le terrain dans le respect de la règle fixée au 6.1 (ex. cas des "parcelles en drapeau"), la construction pourra s'implanter en retrait minimum d'1 m à compter de l'alignement de la voie.



- d) Les extensions des constructions existantes ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes.
- e) Lorsque le retrait de la limite sur voie excède 1.50m, l'édification d'une clôture pourra être exigée s'il existe des murs de clôture dans l'environnement immédiat de la construction. Cf article UB11.
- f) Les extensions des constructions existantes ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes.
- UE 6.3 - Règles relatives aux constructions de service public ou d'intérêt collectif:
Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait minimum d' 1 m à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- UE 7.1 : les constructions s'implanteront en retrait ou sur 1 limite séparative au moins.
- UE 7.2 : en cas de retrait d'une limite séparative le recul sera au moins égal à 1.50m.
- UE 7.3 : les constructions d'une hauteur au faîte du toit, inférieure à 3.50m pourront s'implanter sur la limite de fond de parcelle. Les constructions d'une hauteur au faîte du toit, supérieure à 3.50m respecteront un recul minimal de 3.50m du fond de parcelle
- UE 7.4. Dispositions alternatives :
 - c) Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées ou imposées dans la continuité des limites d'emprise existante.
 - d) Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, de qualité et en bon état, implantée différemment de la règle fixée au UC7.1, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.
- UE 7.5. Constructions de service public ou d'intérêt collectif: Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait minimum d' 1 m.

ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Sans objet

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AUX SOLS

- UE 9.1. l'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 60 % de la surface de la parcelle.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- UE 10.1 - Hauteur maximale : cf dispositions générales :
 - c) H1 : hauteur maximale de la façade : 7 m
 - d) H2 : hauteur maximale de la construction : 10m

- UE 10.2 - Annexes :

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

- UE 10.3 - Constructions de service public ou d'intérêt collectif :

Les dispositions précédentes UB10.1 à UB10.3 ne s'appliquent pas aux constructions de service public ou d'intérêt collectif.

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

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- UE 11.1 - Généralités :

- a) Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».
- b) L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire) ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.

- UE 11.2 - Bâtiments à caractère patrimonial recensé en annexe du présent règlement :

Les travaux à réaliser sur le bâti respecteront les dispositions relatives aux éléments recensés au titre du L 123.1.7 (cf. partie 2 ci-avant).

- UE 11.3 - Matériaux apparents et couleurs

- a) UE 11.3.1 - Toitures :

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

- L'aspect tuile « ronde » de teinte orangée est interdit.
- Les matériaux de couverture contemporains sont autorisés s'ils permettent une bonne intégration du bâti dans son environnement immédiat au regard notamment des architectures riveraines.
- Les toitures terrasses sont autorisées sans excéder 1/3 de l'emprise au sol de la construction et plus de 50% de la façade sur voie.
- En dehors d'une implantation sur une toiture terrasse, au sol non visible de l'espace public, ou sur une partie de bâtiment non visible depuis l'espace public, les panneaux de captation solaire respecteront la pente de la toiture.
- Les toitures terrasses contiguës à un bâti recensé au titre du L 123.1.5-7 du CU couvert d'une toiture à pentes, sont interdites exceptées pour les volumes secondaires, les volumes de liaison de moins de 30 m² de surface plancher.

- b) UE 11.3.2 - Façades et pignons :
 - L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site.
 - Les matériaux de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.
- UE 11.4 - Clôtures :
 - a) Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.
 - b) La clôture sur voie ou emprise publique est composée :
 - D'un muret maçonné ton pierre d'un mètre maximum pouvant être surmonté d'une grille d'une hauteur maximale par rapport à la voie de 1.80m,
 - Le mur ou muret peut-être doublé :
 - d'une haie arbustive panachée d'une hauteur maximale de 2.00m. dans le cas d'une pose de grillage doublant la haie, celui-ci sera implanté , par rapport à la haie, côté parcelle et non côté voie.
 - de clôtures plastique à claire-voie d'une hauteur maximale par rapport à la voie de 1.50m, d'un ton « pierre » compatible avec le ton des moellons ou enduits présents dans le bourg
 - de clôtures bois d'une hauteur maximale par rapport à la voie de 1.50m, d'un ton naturel compatible avec le ton des moellons ou enduits présents dans le bourg
 - c) La clôture sur limite séparative est :
 - D'une hauteur maximale 1.20m dans le cas de grillage,
 - D'une hauteur maximale 1.80m pour les clôtures en bois, maçonnée,
 - D'une hauteur maximale 1.50m pour les clôtures plastique.
 - D'une hauteur maximale de 2m pour les clôtures arborées ou arbustives.
- UE 11.5 - Locaux et équipements techniques :
Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, chaque fois que c'est possible, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.
- UE 11.6 - Antennes :
Les antennes, les paraboles et relais téléphoniques, doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

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

Il est exigé au minimum :

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

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

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- UE 13.1 - EBC : Cf. annexe en fin de règlement
- UE 13.2 - Espaces verts - Plantations :

- a) Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.
- b) Les plantations arborées et arbustives devront participer à la lutte contre le réchauffement climatique (consommation faible d'eau, générant peu de déchets, etc.).
- c) Espaces libres :

Pour les lotissements et groupes d'habitation, les espaces libres font l'objet d'un traitement qualitatif. Ils sont intégrés au fonctionnement du projet et plus généralement servent le projet urbain global en permettant notamment une mutualisation des espaces, des stationnements, une continuité des espaces verts, des cheminements.

Pour toutes les zones urbaines et à urbaniser, l'augmentation de l'imperméabilisation doit être maîtrisée. C'est pourquoi un coefficient d'espaces libres (ou espaces non imperméabilisés) maximal est préconisé pour chaque zone du PLU. Les espaces libres seront aménagés en et plantés de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux, à concurrence d'au moins : **20% de la surface totale en zone UE.**

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

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

- Article non réglementé.

Zone UA

CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone UA est une zone d'activités qui regroupe notamment les établissements artisanaux, commerciaux, ... ainsi que toute installation privée ou publique incompatible avec l'habitat urbain, pouvant être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme.



**SECTION 1 -
NATURE DE
L'OCCUPATION ET
DE L'UTILISATION
DU SOL**

DISPOSITIONS GENERALES :

- Les règles du permis de démolir s'appliquent sur la zone. Cf dispositions générales
- Les clôtures sont soumises à autorisation préalable.
- Les règles de la reconstruction après sinistre s'appliquent. Cf dispositions générales
- Tout bâti ou élément de paysage recensé au titre du L 123.1.5.7 du code de l'urbanisme se voit appliquer les dispositions présentées dans les dispositions générales.

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

- a) Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UA 2 ;
- b) Le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs non destinées à la vente ;
- c) Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- d) L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- e) Les constructions à usage agricole ou industriel ;

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS :

- a) Les constructions à usage d'habitation sous réserve cumulativement d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone, d'être intégrées au bâtiment à usage professionnel, de présenter une emprise au sol inférieure ou égale à 120 m².
- b) Les installations classées pour la protection de l'environnement,

soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ; que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

- c) L'extension limitée des habitations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme. Cette extension ne dépassera pas 40 m² d'emprise au sol.
- d) Les installations et travaux divers à la condition d'être liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone.

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE :

- UA 3.1. - Accès :

- a) Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- b) Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particulier, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

- UA 3.2. - Desserte en voirie :

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

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

- UA 4.1. - Alimentation en eau potable :

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

- UA 4.2. - Assainissement :

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

4.2.2. - Eaux pluviales : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol en respectant au minimum les coefficients d'espaces libres (ou espaces non imperméabilisés) définis à l'article Ua13. Seules des dérogations limitées peuvent être autorisées, et seulement après décision motivée du Conseil Municipal. Le pétitionnaire se verra alors dans l'obligation de mettre en place des mesures compensatoires à titre privé sous forme de « régulation à la parcelle » pour se conformer aux exigences retenues dans le cadre du schéma directeur d'assainissement pluvial (cf. annexe 1 du rapport de zonage pluvial).

SECTION 2 – CONDITIONS DE L' OCCUPATION DU SOL

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

- UA 4.3. - Autres réseaux :

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

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS:

Article non réglementé.

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions seront implantées en retrait de 6 m au moins de l'alignement des autres voies (notamment internes à une opération);
- Cependant peuvent être implantés, dans les marges de reculement définies ci-dessus, des bâtiments techniques de faible emprise, inférieure ou égale à 20 m², tel que local d'accueil, ...
- Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait minimum d' 1 m à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative sous réserve de la réalisation de murs coupe-feu appropriés en cas de mitoyenneté avec un bâtiment, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5 m.
- Nonobstant les règles ci-dessus prescrites, toute implantation doit être réalisée sans préjudice des dispositions spéciales liées à la sécurité et à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement.
- Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait minimum d' 1 m.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Sans objet

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AUX SOLS

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

ARTICLE UA 10 : hauteur des constructions

- UA10.1 - Hauteur maximale : cf dispositions générales :
 - H1 : hauteur maximale de la façade : 12 m
 - H2 : hauteur maximale de la construction : 15 m
- UA10.2 - Constructions aux abords d'un bâti recensé au titre du L 123.1.5-7 du CU.

La hauteur maximale d'une construction édifiée sur une parcelle contiguë à un bâti recensé au titre du L 123.1.5-7 du CU, ne saurait être supérieure de plus de 3.5m à la hauteur maximale du bâti recensé.

- UB10.3 - Constructions de service public ou d'intérêt collectif :

Les dispositions précédentes UB10.1 à UB10.3 ne s'appliquent pas aux constructions de service public ou d'intérêt collectif.

- UB 10.5 : Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure d'un mètre cinquante à celles fixées ci-dessus peut être autorisée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faitage avec celles des constructions voisines et tenir compte de la pente éventuelle du terrain.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- UA 11.1 - Généralités :

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

- UA 11.2 - Aspect des bâtiments :

- a) La trop grande simplicité des formes de bâtiments, engendrée par les structures à grande portée, doit être compensée par un ou des volumes en extension du bâti principal. Ces volumes secondaires doivent être conçus comme des éléments signalétiques du reste du bâtiment, ils doivent être traités dans le sens d'une qualité et d'une intégration paysagère maximale.
- b) Des bandeaux peuvent être réalisés sur toute la périphérie du bâtiment pour en assurer l'unité.
- c) Les matériaux sont choisis parmi ceux vieillissant bien.
- d) Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être, dans la mesure du possible, recouverts d'un enduit de ton neutre.
- e) Les bardages verticaux en matériaux identiques à ceux de la couverture peuvent être autorisés.
- f) Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage (peinture mat).
- g) En dehors d'une implantation sur une toiture terrasse, au sol non visible de l'espace public, ou sur une partie de bâtiment non visible depuis l'espace public, les panneaux de captation solaire respecteront la pente de la toiture.

- UA 11.3 - Clôtures :

- a) Les clôtures sont constituées d'un grillage accompagné de haies vives d'essences locales régulièrement entretenues. Ce grillage ou treillis pourra être supprimé chaque fois que les difficultés de gardiennage et de surveillance sont résolues, de manière à ce que la bonne tenue des installations communes et des espaces verts soit assurée. La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 2,00 m.
- b) Elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment à proximité des carrefours et des accès aux établissements. Les haies vives pourront être discontinues si l'espace vert bordant est suffisamment large pour qu'il y soit implanté des massifs d'arbustes restituant le caractère bocager.

- UA 11.4 - Antennes et pylônes

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

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- a. Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.
- b. les stationnements seront arborés à hauteur d'un arbre de haute tige pour 6 emplacements
- c. Quelle que soit leur surface, les délaissés des aires de stationnement devront être paysagers
- d. Les espaces libres, et en particulier les marges de recul en bordure de voie, doivent être plantés et traités en espaces verts.
- e. Pour toutes les zones urbaines et à urbaniser, l'augmentation de l'imperméabilisation doit être maîtrisée. C'est pourquoi un coefficient d'espaces libres (ou espaces non imperméabilisés) maximal est préconisé pour chaque zone du PLU. Les espaces libres seront aménagés en et plantés de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux, à concurrence d'au moins **20% de la surface parcellaire**.
- f. Dans le cas où les espaces de circulation et de stationnement privatifs assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc..., ceux-ci pourront être considérés comme espace libres.
- g. En limite avec les champs voisins, une haie d'arbustes sera implantée pour conserver l'aspect bocager du paysage.
- h. Les talus situés en limite séparative seront conservés.
- i. Les plantations arborées et arbustives devront participer à la lutte contre le réchauffement climatique (consommation faible d'eau, générant peu de déchets, etc.).

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Article non réglementé.

Zone UEq

CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone UEq est une zone destinée à recevoir des constructions, installations et/ou équipements à vocation culturelle, sportive, touristique, de loisirs, scolaires et d'intérêt général.



**SECTION 1 -
NATURE DE
L'OCCUPATION ET
DE L'UTILISATION
DU SOL**

DISPOSITIONS GENERALES :

- Les règles du permis de démolir s'appliquent sur la zone. Cf dispositions générales
- Les clôtures sont soumises à autorisation préalable.
- Les règles de la reconstruction après sinistre s'appliquent. Cf dispositions générales
- Tout bâti ou élément de paysage recensé au titre du L 123.1.5.7 du code de l'urbanisme se voit appliquer les dispositions présentées dans les dispositions générales.

ARTICLE UEq 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Tout type de construction ou installation qui n'est pas directement liée ou nécessaire aux activités autorisées dans la zone ;
- b) Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- c) Les constructions à usage agricole, artisanal ou industriel ;
- d) L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- e) Les dépôts de véhicules ;
- f) Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UEq 2 ;

ARTICLE UEq 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- a) Les constructions à usage d'habitation sous réserve cumulativement d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des

établissements implantés dans la zone, d'être intégrées au bâtiment, de présenter une emprise au sol inférieure ou égale à 120 m².

- b) Les exhaussements et affouillements à la condition qu'ils soient indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;

ARTICLE UEq 3 - ACCÈS ET VOIRIE

- UEq 3.1. - Accès :
 - Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
 - Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particulier, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.
- UEq 3.2. - Desserte en voirie :
 - La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UEq 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- UEq 4.1. - Alimentation en eau potable :
 - Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.
- UEq 4.2. - Assainissement :
 - UEq 4.2.1. - Eaux usées :
 - Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur.
 - En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.
 - UEq 4.2.2. - Eaux pluviales :
 - Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol en respectant au minimum les coefficients d'espaces libres (ou espaces non imperméabilisés) définis à l'article UE13. Seules des dérogations limitées peuvent être autorisées, et seulement après décision motivée du Conseil Municipal. Le pétitionnaire se verra alors dans l'obligation de mettre en place des mesures compensatoires à titre privé sous forme de « régulation à la parcelle.
 - La mise en oeuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L ' OCCUPATION DU SOL

- Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.
 - La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à limiter l'impact depuis les espaces publics.
 - En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.
- UEq 4.3. - Autres réseaux :
 - Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.
 - L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE UEq 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE UEq 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ETEMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront à l'alignement des voies ou en retrait de 1 m minimum, à compter de cet alignement.

ARTICLE UEq 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

- UEq 7.1. Par rapport aux limites séparatives :

Lorsque la construction n'est pas implantée sur la limite séparative (sous réserve de la réalisation de murs coupe-feux, en cas de mitoyenneté avec un autre bâtiment), la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5 m.
- UEq 7.2. Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante.

ARTICLE UEq 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

A moins que les bâtiments ne soient jointifs, la distance entre les façades de tous bâtiments ne devra jamais être inférieure à 5 m.

ARTICLE UEq 9 : EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE UEq 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE UEq 11 : ASPECT EXTERIEUR

- UEq 11.1 - Généralités :
 - L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire) ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.
 - Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
 - la qualité de l'architecture et la simplicité et les proportions de leurs volumes,
 - la qualité des matériaux,
 - l'harmonie des couleurs,
 - leur tenue générale.
 - les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.
- UEq 11.2 - Clôtures :
 - Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci. Dans un environnement peu bâti, les clôtures seront de préférence végétales, composées par des essences locales, de type bocager.
 - En dehors d'une implantation sur une toiture terrasse, au sol non visible de l'espace public, ou sur une partie de bâtiment non visible depuis l'espace public, les panneaux de captation solaire respecteront la pente de la toiture.
- UEq 11.3 - Extension de bâtiments existants et constructions annexes :

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.
- UEq 11.4 - Locaux et équipements techniques :

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

ARTICLE UEq 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE UEq 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- UEq 13.1 - Plantations :
 - Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.
 - Les aires de stationnement seront accompagnées d'espaces verts et de haies bocagères.
 - Les plantations arborées et arbustives participant à la lutte contre le réchauffement climatique (consommation faible d'eau, générant peu de déchets, etc.) seront facilitées.
- UEq 13.2 - Espaces libres :

Pour toutes les zones urbaines et à urbaniser, l'augmentation de l'imperméabilisation doit être maîtrisée. C'est pourquoi un coefficient

d'espaces libres (ou espaces non imperméabilisés) maximal est préconisé pour chaque zone du PLU. Les espaces libres seront aménagés en et plantés de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux, à concurrence d'au moins :

➤ **35% de la surface parcellaire**

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

- UEq 13.3 - Lorsqu'un dispositif de collecte des eaux pluviales est rendu nécessaire par la superficie des terrains à aménager (bassins tampons) celui-ci ne devra pas constituer l'unique espace vert du secteur même s'il peut contribuer à l'aménagement paysager.

ARTICLE UEq 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Article non réglementé.

COËSMES

PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Zone 1AU

CARACTERISTIQUES GENERALES

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

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

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

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

CARACTERISTIQUES GENERALES

- Les règles du permis de démolir s'appliquent sur la zone. Cf dispositions générales
- Les clôtures sont soumises à autorisation préalable.
- Les opérations de plus de 10 logements devront prévoir 10% minimum de logements sociaux. Les chiffres obtenus suite à l'application de ces pourcentages seront arrondis au chiffre immédiatement supérieur.
- Les règles de la reconstruction après sinistre s'appliquent. Cf dispositions générales
- Tout bâti ou élément de paysage recensé au titre du L 123.1.5.7 du code de l'urbanisme se voit appliquer les dispositions présentées dans les dispositions générales.

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément prévues à l'article 1AU 2 suivant.

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS :

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

- a) les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ; ainsi que l'article 12 pour les maisons de retraite, les résidences de services et les résidences pour les étudiants ;
- b) les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas ;
- c) toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous réserve cumulativement de respecter un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone suivant le présent règlement et que l'urbanisation de la zone se conçoive en une seule opération (la réalisation pouvant être admise en plusieurs tranches) ;
- d) l'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension mesurée des bâtiments existants ainsi que l'édification d'annexes, sous réserve de respecter l'aspect général préexistant ;

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

- e) les constructions individuelles sont admises sur les terrains inclus dans le périmètre d'une opération d'ensemble et dont les travaux d'aménagement ont été réalisés à condition qu'elles aient été prévues dans le schéma d'aménagement de la zone.

ARTICLE 1AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

- 1AU 3.1. - Accès :
 - Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
 - Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particulier, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.
- 1AU 3.2. - Desserte en voirie :
 - La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- 1AU 4.1. - Alimentation en eau potable :
 - Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.
- 1AU 4.2. - Assainissement :
 - Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol en respectant au minimum les coefficients d'espaces libres (ou espaces non imperméabilisés) définis à l'article 1AU13. Seules des dérogations limitées peuvent être autorisées, et seulement après décision motivée du Conseil Municipal. Le pétitionnaire se verra alors dans l'obligation de mettre en place des mesures compensatoires à titre privé sous forme de « régulation à la parcelle » pour se conformer aux exigences retenues dans le cadre du schéma directeur d'assainissement pluvial (cf. annexe 1 du rapport de zonage pluvial).
 - En cas d'aménagement par tranche des zones 1AU, les réseaux nécessaires à la constructibilité de ces zones devront être conçus et réalisés de manière à parvenir au terme de l'opération à un fonctionnement général satisfaisant
 - La mise en œuvre de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales dans des puits, des tranchées ou des noues d'infiltration nécessitent la réalisation d'une étude spécifique de mesure de la capacité d'infiltration du sol ou du sous-sol.
 - Les eaux pluviales devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.
 - La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.
 - Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des

SECTION 2 – CONDITIONS DE L ' OCCUPATION DU SOL

méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

- La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à limiter l'impact depuis les espaces publics.
 - En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.
- 4.3. - Autres réseaux :
 - Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.
 - L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- a) Si la construction projetée est raccordée aux réseaux d'assainissement, aucune superficie minimale n'est imposée.
- b) En l'absence de réseaux, la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif peut nécessiter une superficie minimale de terrain en fonction notamment du dispositif technique adopté, de la topographie du terrain, de la nature du sol et du sous-sol.

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ETEMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront à l'alignement des voies ou en retrait de 1 m minimum, à compter de cet alignement.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

- 1AU 7.1. Par rapport aux limites séparatives :

Lorsque la construction n'est pas implantée sur la limite séparative (sous réserve de la réalisation de murs coupe-feux, en cas de mitoyenneté avec un autre bâtiment), la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 m.
- 1AU 7.2. Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante.

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

Non réglementé.

Article 1AU 9- Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

- 1AU 11.1 - Généralités :
 - L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire) ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.
 - Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
 - la qualité de l'architecture et la simplicité et les proportions de leurs volumes,
 - la qualité des matériaux,
 - l'harmonie des couleurs,
 - leur tenue générale.
 - les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.
- 1AU 11.2 - Clôtures :
 - Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci. Dans un environnement peu bâti, les clôtures seront de préférence végétales, composées par des essences locales, de type bocager.
 - En dehors d'une implantation sur une toiture terrasse, au sol non visible de l'espace public, ou sur une partie de bâtiment non visible depuis l'espace public, les panneaux de captation solaire respecteront la pente de la toiture.
- 1AU 11.3 - Extension de bâtiments existants et constructions annexes :

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.
- 1AU 11.4 - Locaux et équipements techniques :

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

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1AU 13.1 - Plantations :
 - Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.
 - Les aires de stationnement seront accompagnées d'espaces verts et de haies bocagères.
 - Les plantations arborées et arbustives devront participer à la lutte contre le réchauffement climatique (consommation faible d'eau, générant peu de déchets, etc.)..
- 1AU 13.2 - Espaces libres :

Pour toutes les zones urbaines et à urbaniser, l'augmentation de l'imperméabilisation doit être maîtrisée. C'est pourquoi un coefficient d'espaces libres (ou espaces non imperméabilisés) maximal est préconisé pour chaque zone du PLU. Les espaces libres seront aménagés en et

plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux, à concurrence d'au moins **25% de la surface parcellaire en zone 1AU (cf. carte de zonage d'assainissement pluvial)**.

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

- UL 13.3 - Lorsqu'un dispositif de collecte des eaux pluviales est rendu nécessaire par la superficie des terrains à aménager (bassins tampons) celui-ci ne devra pas constituer l'unique espace vert du secteur même s'il peut contribuer à l'aménagement paysager.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Article non réglementé.

Zone 2AU

CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone 2AU est une zone naturelle où les équipements existants en périphérie immédiate ne sont pas en capacité suffisante pour desservir, à court terme, les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Son urbanisation est subordonnée à une modification du PLU.

**SECTION 1 -
NATURE DE
L'OCCUPATION ET
DE L'UTILISATION
DU SOL**
CARACTERISTIQUES GENERALES

- Les règles du permis de démolir s'appliquent sur la zone. Cf dispositions générales
- Les clôtures sont soumises à autorisation préalable.
- Les opérations de plus de 10 logements devront prévoir 10% minimum de logements sociaux. Les chiffres obtenus suite à l'application de ces pourcentages seront arrondis au chiffre immédiatement supérieur.
- Les règles de la reconstruction après sinistre s'appliquent. Cf dispositions générales
- Tout bâti ou élément de paysage recensé au titre du L 123.1.5.7 du code de l'urbanisme se voit appliquer les dispositions présentées dans les dispositions générales.

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément prévues à l'article 2AU 2 suivant.

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

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

- a) les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ; ainsi que l'article 12 pour les maisons de retraite, les résidences de services et les résidences pour les étudiants ;
- b) les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas ;

**SECTION 2 –
CONDITIONS DE L
' OCCUPATION DU
SOL**
ARTICLE 2AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

- 2AU 3.1. - Accès :
 - Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
 - Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particulier, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.
- 2AU 3.2. - Desserte en voirie :
 - La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par

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

ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ETEMPRISES PUBLIQUES

Les installations et équipements de service public et d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement des voies ou en retrait de 1 m minimum, à compter de cet alignement.

ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

- 2AU 7.1. Par rapport aux limites séparatives :

Lorsque les installations et équipements de service public et d'intérêt collectif ne sont pas implantés sur la limite séparative (sous réserve de la réalisation de murs coupe-feux, en cas de mitoyenneté avec un autre bâtiment), la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 m.

- 2AU 7.2. Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante.

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

Non réglementé.

Article 2AU 9- Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces libres :

Pour toutes les zones urbaines et à urbaniser, l'augmentation de l'imperméabilisation doit être maîtrisée. C'est pourquoi un coefficient d'espaces libres (ou espaces non imperméabilisés) maximal est préconisé pour chaque zone du PLU. Les espaces libres seront aménagés et plantés de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect

des lieux, à concurrence d'au moins **25% de la surface parcellaire en zone 2AU3 (cf. carte de zonage d'assainissement pluvial) ;**

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

Les plantations arborées et arbustives devront participer à la lutte contre le réchauffement climatique (consommation faible d'eau, générant peu de déchets, etc.).

ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Article non réglementé.

COËSMES

PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLEES

Zone A

CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone A est une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules sont autorisées, dans cette zone, les constructions, installations ou utilisations du sol liées et nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

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



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

DISPOSITIONS GENERALES :

- Les règles du permis de démolir s'appliquent sur la zone. Cf dispositions générales
- Les clôtures sont soumises à autorisation préalable.
- Les règles de la reconstruction après sinistre s'appliquent. Cf dispositions générales
- Tout bâti ou élément de paysage recensé au titre du L 123.1.5.7 du code de l'urbanisme se voit appliquer les dispositions présentées dans les dispositions générales.
- Les connexions biologiques, les zones humides et les EBC se voient appliquer les dispositions présentées dans les dispositions générales

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations ou utilisations du sol non exclusivement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.
- L'installation de panneaux photovoltaïques au sol.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

SOUMISES A CONDITIONS :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- 2.1 - Les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles.
- Les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole telles que les aires naturelles de camping à la ferme, le caravanage à la ferme, les locaux de vente directe des produits issus de l'activité, les locaux nécessaires aux activités de transformation de produits issus de l'activité, ... et localisées à moins de 100 m des bâtiments d'exploitations concernés et plus de 100m d'un bâti de tiers ou de tout bâtiment ou installations agricoles en activité ;
- L'activité d'hébergement touristique telle que gîte rural ou chambre d'hôtes (hors camping), ne sera admise que dans le cadre du changement de destination du patrimoine bâti de caractère, et non par construction nouvelle. Dans ce cadre, les extensions limitées (30 % maximum de l'emprise au sol initiale) sont admises sous réserve de préserver le caractère architectural originel et d'être localisées à plus de 100m des bâtiments ou installations agricoles ressortant d'une autre exploitation.
- 2.2 - La construction à usage d'habitation :
 - dans la limite d'un seul logement sur le site concerné,
 - d'une emprise au sol limitée à 120m²,
 - sous réserve que cette habitation soit destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au regard de la nature de l'activité agricole existante en fonctionnement et de son importance,
 - qu'elle soit implantée à une distance n'excédant pas 100 m à compter des bâtiments d'exploitations concernés. Toutefois, en cas d'impossibilité topographique ou sanitaire justifiée, une distance supérieure pourra être admise.
 - qu'elle soit implantée à une distance supérieure à 100 m des bâtiments et installations agricoles ressortant d'une autre exploitation.
 - En plus du logement d'habitation, la construction d'un local de surveillance, sera autorisée dans les limites suivantes :
 - 30m² de surface plancher maximum,
 - Une implantation dans la continuité d'un bâti agricole.
- 2.3 - Sous réserve d'être liées et nécessaires à l'activité d'exploitation agricole, le changement de destination des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien, à condition de préserver le caractère architectural originel, dès lors que l'essentiel des murs porteurs existe (dans une proportion équivalente à 3 sur 4, et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,50 m).
- 2.4 - Reconstruction : La reconstruction sur le même terrain, de constructions détruites par un sinistre, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux, sauf lorsque les besoins de l'exploitation agricole le nécessite.
- 2.5 - Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;
- 2.6 - Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone ;

**SECTION 2 –
CONDITIONS DE L
' OCCUPATION DU**

ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE

- A 3.1. - Accès :
 - a) Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une

SOL

voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique et par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

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

- A 3.2. - Desserte en voirie :

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

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- A 4.1. - Alimentation en eau potable :

Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par une alimentation en eau potable de capacité suffisante et dans le respect des règles sanitaires en vigueur. En présence du réseau public d'alimentation, le branchement est obligatoire. L'alimentation en eau potable par forage est autorisée dans le respect des règles sanitaires en vigueur.

- A 4.2. - Assainissement :

A 4.2.1. - Eaux usées :

- a) Toute construction (y compris en cas de restauration, rénovation et changement de destination) ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur.
- b) A l'exception des bâtiments et installations agricoles, en présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

- A 4.2.2. - Eaux pluviales :

- a) Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et nuisances par rapport à la situation existante à la date de dépôt du projet.
- b) Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés sauf si un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, est installé en vue d'un usage privatif.
- c) En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits, à la charge du pétitionnaire. Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

- A 4.3. - Autres réseaux :
 - Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.
 - L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

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

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

- a) Si aucune indication n'est portée sur le plan, les constructions devront respecter l'alignement dominant des constructions avoisinantes afin de respecter une harmonie d'ensemble ou être implantées en retrait de 10 m au moins de l'alignement des voies.
- b) Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées, dans les marges de reculement envisagées ci-dessus, les extensions des bâtiments ou installations existants, à la date d'approbation du PLU, et nécessitées par des considérations fonctionnelles justifiées.
- c) Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait minimum d' 1 m à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques.

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

- a) Si la construction n'est pas édifiée en limite séparative, elle doit observer un retrait au moins égal à 3 m.
- b) Toutefois, l'implantation en limite séparative pourra être refusée si elle entraîne l'arasement d'une haie de qualité.
- c) Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées dans le prolongement des limites d'emprises existantes sous condition de ne pas aggraver les risques.
- d) Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait minimum d' 1 m.

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

Article non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- A 10.1 - Bâtiments d'habitation :
 - La hauteur du rez-de-chaussée ne pourra excéder 0,50 m par rapport à la cote moyenne du terrain naturel défini au milieu de l'emprise de la

construction, avant tous travaux de remblais ou de déblais. Dans le cas de terrain en pente, une hauteur maximale de 0,80 m pourra être admise.

- La hauteur, au point le plus haut de la construction, ne devra pas excéder de 9 m le niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point.
- A 10.2 - Bâtiments d'exploitation :
 - Les bâtiments ne devront pas excéder 15 m au point le plus haut de la construction. Cette hauteur sera mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point.
 - Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, murs - pignons, silos, etc.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

- A 11.1 - Généralités :

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

- A 11.2 - Bâtiments d'habitations :

- A 11.2.1 - Généralités :

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

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

- A 11.2.2 - Matériaux apparents et couleurs

- a) Toitures :

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

- L'aspect tuile « ronde » de teinte orangée est interdit.
- Les matériaux de couverture contemporains sont autorisés s'ils permettent une bonne intégration du bâti dans son environnement immédiat au regard notamment des architectures riveraines.
- En dehors d'une implantation sur une toiture terrasse, au sol non visible de l'espace public, ou sur une partie de bâtiment non visible depuis l'espace public, les panneaux de captation solaire respecteront la pente de la toiture.
- Les toitures terrasses contiguës à un bâti recensé au titre du L 123.1.5-7 du CU couvert d'une toiture à pentes, sont interdites exceptées pour les volumes secondaires, les volumes de liaison de moins de 30 m² de surface plancher.

- Façades et pignons :

- L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site.
- Les matériaux de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.

- A 11.3 - Bâtiments techniques agricoles : Ils seront de formes et de volume simples. Leur aspect, leurs matériaux et leurs couleurs seront en harmonie avec les constructions voisines de qualité.

- A 11.3.1 – Toiture

Les couvertures en matériaux translucides sont autorisées sur une partie de la

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

- A 11.3.2 - Façades et pignons
 - Les façades seront réalisées de préférence en bardage bois ou matériaux similaire. Tout autre matériau pourra être utilisé sous réserve d'une bonne intégration et d'être en harmonie avec l'existant ;
 - Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre.
 - Les bardages verticaux en matériaux identiques à ceux de la couverture peuvent être autorisés.
 - L'ensemble des bâtiments d'exploitation agricole devront être intégrés aux paysages par des haies vives composées d'essences bocagères.

A 11.4.- Pour l'ensemble des projets de la zone :

- Bâtiments à caractère patrimonial recensé en annexe du présent règlement : Les travaux à réaliser sur le bâti respecteront les dispositions relatives aux éléments recensés au titre du L 123.1.7 (cf. partie 2 ci-avant).
- Locaux et équipements techniques : Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, chaque fois que c'est possible, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.
- Antennes : Les antennes, les éoliennes de moins de 12m, les paraboles et relais téléphoniques, doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.
- Clôtures :
 - Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci. En périphérie des habitations, en dehors des clôtures sur voie elles devront être traitées en haies bocagères, composées par des essences locales. Cette prescription ne s'applique pas aux clôtures agricoles, notamment celles liées à la pâture du cheptel.
 - Clôture en limite sur voie ou emprise publique :

Les clôtures seront composées :

- D'un mur bahut maçonné et enduit d'une hauteur minimale de 0.50m et maximale de 1.20m,
Le mur bahut pourra être doublé :
 - d'une haie d'essences champêtres d'une hauteur maximale de 1.80m,
 - d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.50 m compté depuis la limite sur voie
 - d'une grille d'une hauteur maximale comptée depuis la limite sur voie de 1.80m
 - de lisse horizontale ne pouvant excéder une hauteur de 1m. la hauteur maximale mur+lisse ne pourra excéder 1.50m.
- d'une haie d'essences champêtres d'une hauteur maximale de 1.80m, doublée ou non :
 - d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.50 m.
 - d'une grille d'une hauteur maximale comptée depuis la limite sur voie de 1.80m
- c) limite séparative à l'aplomb d'une terrasse :
Dans le cas d'une construction implantée en limite séparative et pour privatiser une terrasse aménagée dans le prolongement de

la construction, il pourra être réalisé un mur bahut maçonné et enduit d'une hauteur maximale de 2.00m.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- A 13.1. - Espaces boisés classés :
 - Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.
 - Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter. Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7° de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la haie concernée. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.
- A 13.2. - Obligation de planter :
 - Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.
 - Les projets devront prendre en compte les recommandations du projet d'aménagement et de développement durable, ainsi que les indications des documents graphiques en matière de plantation ou d'alignement à réaliser.
 - Les plantations arborées et arbustives devront participer à la lutte contre le réchauffement climatique (consommation faible d'eau, générant peu de déchets, etc.).

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article non réglementé

Zone AA

CARACTERISTIQUES GENERALES

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

Le changement de destination des constructions dans ces zones n'est pas systématiquement admis, de même que les extensions des constructions existantes : Ils peuvent être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'activité agricole (problématique des périmètres sanitaires notamment).

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



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

DISPOSITIONS GENERALES :

- Les règles du permis de démolir s'appliquent sur la zone. Cf dispositions générales
- Les clôtures sont soumises à autorisation préalable.
- Les règles de la reconstruction après sinistre s'appliquent. Cf dispositions générales
- Tout bâti ou élément de paysage recensé au titre du L 123.1.5.7 du code de l'urbanisme se voit appliquer les dispositions présentées dans les dispositions générales.

ARTICLE AA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations ou utilisations du sol non prévus au AA 2.

ARTICLE AA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS :

Dans tous les secteurs, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et à l'activité agricole ; que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site, et que le risque d'inondation soit pris en compte :

- 1 - Le changement de destination des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien, existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve cumulativement :
 - qu'il n'y ait plus de bâtiment ou installation agricole générant un périmètre sanitaire, localisé à moins de 100 m du bâti concerné ;
 - de préserver le caractère architectural original ;
 - que l'essentiel des murs porteurs existe (c'est-à-dire dans une proportion équivalente à 3 sur 4 et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,50 m) ;
 - que le bâti concerné ait une emprise au sol au minimum égale à 30 m² si le changement de destination vise à créer un foyer nouveau (un habitat nouveau) ;
 - que le cumul des emprises existantes et des extensions n'excèdent pas 120 m² de surface de plancher totale et finale.

Cette limite d'emprise ne s'applique pas pour les changements de destination concernant des bâtiments dont l'emprise au sol existante est supérieure. Dans ce cas, les aménagements se réalisent dans les emprises et volumes du bâtiment existant.
- 2 - Les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, dès lors que celles-ci n'empiètent pas sur un périmètre sanitaire de bâtiments ou installations générateur de nuisances, et que le cumul des emprises existantes et des extensions n'ait pas pour effet de doubler l'emprise au sol initiale du bâti existant et n'excèdent pas 120 m² de surface de plancher totale et finale.
- 3 - La construction d'annexes non contiguës aux habitations existantes, est admise, sous réserve :
 - de s'implanter à une distance de 30 m maximum de l'habitation concernée.

Dérogation : En cas d'incapacité liée à la topographie du lieu, il est possible de déroger à la règle établie ci-dessus. Dans ce cas, les annexes construites seront en bois et démontables.

 - que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux ;
 - que l'emprise au sol cumulée des annexes n'excède pas 60 m² global et final.
- 4 - Les affouillements et exhaussements du sol exclusivement liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone ;
- 5 - Les chemins piétonniers et le mobilier destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.
- 6 - Les extensions liées et nécessaires à la modernisation ou l'évolution des activités existantes à la date d'approbation du PLU, dans le respect des paysages et de l'environnement, dans la limite de 100 m² d'emprise au sol à la condition qu'il n'y ait plus manifestement et définitivement de bâtiment ou installation agricole générant un périmètre sanitaire, localisé à moins de 100 m du bâti concerné.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L' ' OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AA 3 - ACCÈS ET VOIRIE

- 3.1. - Accès : Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particulier, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour

les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

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

ARTICLE AA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- 4.1. - Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.
- 4.2. - Assainissement :
 - 4.2.1. - Eaux usées :
 - Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur.
 - En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.
 - 4.2.2. - Eaux pluviales :
 - Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol ou par récupération. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.
 - Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.
 - En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.
- 4.3. - Autres réseaux :
 - Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.
 - L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.
 - Les antennes de télévision sont interdites sur les constructions neuves,

ARTICLE AA 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

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

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

- a) A défaut d'indications graphiques, les extensions ou constructions nouvelles s'implanteront dans le respect de l'implantation dominante des constructions contiguës ou avoisinantes, sans porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation.
- b) A défaut d'implantation dominante, les constructions s'implanteront en retrait minimum de 5 m calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.
- c) Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait minimum d' 1 m à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques.
- d) Lorsqu'il existe une marge de recul par rapport à une route départementale, les extensions à usage d'habitation pourront être autorisées à titre dérogatoire, à l'intérieur de ces marges de recul, dans le strict prolongement de la construction existante.

ARTICLE AA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ

- a) Si la construction n'est pas édifée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.
- b) Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante sans restreindre la distance existante par rapport à la limite séparative de propriété si l'extension ne s'implante pas en limite.
- c) Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait minimum d' 1 m.

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

Article non réglementé.

ARTICLE AA 9 - EMPRISE AU SOL

Cf. L'article AA 2 sur les capacités d'évolutions des constructions.

ARTICLE AA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- a) La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- b) En tout état de cause, les constructions à usage d'habitation ne devront pas excéder 4,50 m au sommet de façade et 9,50 m au point le plus haut de la construction.
- c) Les bâtiments d'activités n'excéderont pas 12 m au point le plus haut de la construction.
- d) Peuvent excéder de ces hauteurs, les éléments techniques et de faible emprise tels que les antennes, les souches de cheminées, les lucarnes, les systèmes de ventilation, éléments en saillies, etc.
- e) La hauteur des bâtiments annexes ne devra pas excéder 4,50 m au point le plus haut.

ARTICLE AA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

- AA 11.1 - Généralités :
 - a) Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».
 - b) L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire) ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.
- AA 11.2 - Bâtiments à caractère patrimonial recensé en annexe du présent règlement :

Les travaux à réaliser sur le bâti respecteront les dispositions relatives aux éléments recensés au titre du L 123.1.7 (cf. partie 2 ci-avant).
- AA 11.3 - Matériaux apparents et couleurs
 - Toitures :

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

 - L'aspect tuile « ronde » de teinte orangée est interdit.
 - Les matériaux de couverture contemporains sont autorisés s'ils permettent une bonne intégration du bâti dans son environnement immédiat au regard notamment des architectures riveraines.
 - En dehors d'une implantation sur une toiture terrasse, au sol non visible de l'espace public, ou sur une partie de bâtiment non visible depuis l'espace public, les panneaux de captation solaire respecteront la pente de la toiture.
 - Les toitures terrasses contiguës à un bâti recensé au titre du L 123.1.5-7 du CU couvert d'une toiture à pentes, sont interdites exceptées pour les volumes secondaires, les volumes de liaison de moins de 30 m² de surface plancher.
 - Façades et pignons :
 - L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site.
 - Les matériaux de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.
- AA 11.4 - Clôtures :
 - clôture en limite sur voie ou emprise publique :

Les clôtures seront composées :

 - D'un mur bahut maçonné et enduit d'une hauteur minimale de 0.50m et maximale de 1.20m,

Le mur bahut pourra être doublé :

 - d'une haie d'essences champêtres d'une hauteur maximale de 1.80m,
 - d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.50 m compté depuis la limite sur voie
 - d'une grille d'une hauteur maximale comptée depuis la limite sur voie de 1.80m
 - de lisse horizontale ne pouvant excéder une hauteur de 1m. la hauteur maximale mur+lisse ne pourra excéder 1.50m.
 - d'une haie d'essences champêtres d'une hauteur maximale de 1.80m, doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.50 m.
 - clôture en limite séparative :

- a) limite séparative aboutissant à une voie :
- sur une distance de 5 m comptée depuis la limite sur voie, ou jusqu'à la limite d'implantation de la construction principale si celle-ci est implantée entre 0 et 5m de la limite sur voie, les clôtures seront composées :
 - d'une haie d'essences champêtres d'une hauteur maximale de 1.80m, doublée ou non :
 - d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.50 m.
 - d'une grille d'une hauteur maximale comptée depuis la limite sur voie de 1.80m
 - sur le reste de limite séparative aboutissant aux voies :

Les clôtures seront composées :

- d'une haie d'essences champêtres d'une hauteur maximale de 1.80m, doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.50 m.
- de claustras en bois d'une hauteur maximale de 1.80m.
- d'un mur bahut maçonné et enduit d'une hauteur minimale de 0.50m et maximale de 1.00m,
- Le mur bahut pourra être doublé :
 - d'une haie d'essences champêtres d'une hauteur maximale de 1.80m,
 - d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.50 m compté depuis la limite sur voie
 - d'une grille d'une hauteur maximale comptée depuis la limite sur voie de 1.80m
 - de claustras en bois. La hauteur maximale mur+claustras ne pourra excéder 1.80m.

b) autre limite séparative :

Les clôtures seront composées :

- d'une haie d'essences champêtres d'une hauteur maximale de 1.80m, doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.50 m.
- de claustras en bois d'une hauteur maximale de 1.80m.
- d'un mur bahut maçonné et enduit d'une hauteur minimale de 0.50m et maximale de 1.00m,
- Le mur bahut pourra être doublé :
 - d'une haie d'essences champêtres d'une hauteur maximale de 1.80m,
 - d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.50 m compté depuis la limite sur voie
 - d'une grille d'une hauteur maximale comptée depuis la limite sur voie de 1.80m
 - de claustras en bois. La hauteur maximale mur+claustras ne pourra excéder 1.80m.

c) limite séparative à l'aplomb d'une terrasse :

Dans le cas d'une construction implantée en limite séparative et pour privatiser une terrasse aménagée dans le prolongement de la construction, il pourra être réalisé :

- un mur bahut maçonné et enduit d'une hauteur maximale de 2.00m et d'une longueur maximale de 2.50m,

• AA 11.5 - Locaux et équipements techniques :

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

• AA 11.6 - Antennes :

Les antennes, les éoliennes de moins de 12m, les paraboles et relais téléphoniques, doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

• AA 11.7. - Extension de bâtiments existants et construction de bâtiments annexes :

- Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.
- AA 11.8. - Réhabilitation :
 - Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant, lorsqu'il est d'intérêt architectural ou patrimonial. A défaut, les travaux de réhabilitation devront permettre d'augmenter la qualité dudit bâtiment.

ARTICLE AA 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

ARTICLE AA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1. - Espaces boisés classés :
 - Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.
 - Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter. Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7° de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la haie concernée. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.
- 13.2. - Obligation de planter :
 - Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.
 - La création ou l'extension de l'installation ou des bâtiments techniques agricoles, ainsi que les constructions légères, devront être masquées par des écrans de verdure.
 - Les projets devront prendre en compte les recommandations du projet d'aménagement et de développement durable, ainsi que les indications des documents graphiques en matière de plantation ou d'alignement à réaliser.
 - Les plantations arborées et arbustives devront participer à la lutte contre le réchauffement climatique (consommation faible d'eau, générant peu de déchets, etc.).

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AA 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article non réglementé.

COËSMES

PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Zone NL

CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone NL est une zone naturelle de loisirs.

Les constructions, installations et/ou équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent y être admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation de ces espaces.

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



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

DISPOSITIONS GENERALES :

- Les règles du permis de démolir s'appliquent sur la zone. Cf dispositions générales
- Les clôtures sont soumises à autorisation préalable.
- Les règles de la reconstruction après sinistre s'appliquent. Cf dispositions générales
- Tout bâti ou élément de paysage recensé au titre du L 123.1.5.7 du code de l'urbanisme se voit appliquer les dispositions présentées dans les dispositions générales.
- Les règles de la constructibilité en zone inondable s'appliquent. Cf Dispositions générales
- La trame des zones humides pour lesquelles s'appliquent les dispositions générales
- La trame des connexions biologiques existantes et à conforter pour lesquelles s'appliquent les dispositions générales

ARTICLE NL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N 2, et notamment toute construction à usage d'habitat.

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

Sont admis sous réserve de préserver les paysages et l'environnement, dans le sens d'une intégration rigoureuse dans le site et en veillant particulièrement à

la qualité architecturale, aux perspectives et aux composantes paysagères ; ainsi que de ne pas compromettre l'activité agricole et forestière :

- Les chemins piétonniers, ni cimentés, ni bitumés et le mobilier destiné à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, dès lors qu'ils ne génèrent pas d'exhaussement, d'affouillement ou d'imperméabilisation du sol incompatible avec le libre écoulement ou l'expansion des crues ;
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;
- Les abris en bois d'une surface au sol maximale de 20 m².

ARTICLE NL 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les voies et cheminements figurant au plan départemental de randonnée et indiqués au plan de zonage doivent être préservés.

ARTICLE NL 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Article non réglementé.

ARTICLE NL 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE NL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions éventuellement autorisées au titre du présent chapitre, s'implanteront en retrait minimum de 1 m calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

ARTICLE NL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ

- Si la construction éventuellement autorisée au titre du présent chapitre, n'est pas édifiée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait minimum d' 1 m.

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

Article non réglementé.

ARTICLE NL 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE NL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux

SECTION 2 – CONDITIONS DE L' OCCUPATION DU SOL

avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE NL 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Article non réglementé.

ARTICLE NL 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

ARTICLE NL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1. - Espaces boisés classés :
 - Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.
- 13.2. - Obligation de planter :
 - Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.
 - Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7° de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la haie concernée. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.
 - La création ou l'extension de l'installation ou des bâtiments techniques agricoles, ainsi que les constructions légères, devront être masquées par des écrans de verdure.
 - Les projets devront prendre en compte les recommandations du projet d'aménagement et de développement durable, ainsi que les indications des documents graphiques en matière de plantation ou d'alignement à réaliser.
 - Les plantations arborées et arbustives devront participer à la lutte contre le réchauffement climatique (consommation faible d'eau, générant peu de déchets, etc.).

ARTICLE NL 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article non réglementé.

COËSMES

PLAN LOCAL D'URBANISME

ANNEXE



LEGENDE

 Périphérie autour de l'église