

Commune de Chemiré le Gaudin

Procédure	Document	Prescription	Approbation	Entrée en vigueur	Numérisation
Modification n°1	PLU	22/05/2012	10/09/2012	19/09/2012	Actualisée le 08/10/2012
révision	PLU	02/07/2004	21/01/2008	25/02/2008	
élaboration	POS	13/02/1985	03/01/1989	05/06/1989	

DISPOSITIONS GENERALES

"Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9." (Article R.123-4).

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Il est indissociable des documents graphiques (plans de zonage, plans graphiques annexes) avec lesquels il constitue un ensemble cohérent de dispositions réglementaires.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de CHEMIRE LE GAUDIN, conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2 – PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LEGISLATIONS A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent applicables au territoire de la Commune, les dispositions des articles suivants du Code de l'Urbanisme :

- Article R.111-2 relatif à la salubrité et la sécurité publique
- Article R.111-3-2 relatif à la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques
- Article R.111-4 relatif aux accès, stationnements, dessertes
- Article R.111-14-2 relatif au respect des préoccupations d'environnement
- Article R.111-15 relatif au respect de l'action d'aménagement du territoire
- Article R.111-21 relatif au respect des caractères existants

•Article R.111-2 :

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

•Article R.111-3-2 :

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

•Article R.111-4 :

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

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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

•Article R.111-14-2 :

"Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n. 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement."

•Article R.111-15 :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R.122-22."

•Article R.111-21 :

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

✂ Sont et demeurent applicables au territoire de la Commune, les dispositions des articles suivants du Code de l'Urbanisme, relatives au sursis à statuer :

• Article L.111-9

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

• Article L.111-10

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

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée."

• Article L123-6

"[...]

A compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 111-8, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan."

✂ Prévalent sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

o Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, qui sont reportées sur le document graphique plan de servitude, et récapitulées dans les Annexes du PLU.

o Sans préjudice des autorisations à recueillir, les prescriptions plus contraignantes susceptibles d'être imposées, au titre de législations particulières et notamment celle relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

o Les dispositions issues des lois suivantes, ainsi que les décrets d'application :

- Loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992
- Loi sur les déchets n°92-646 du 13 juillet 1992
- Loi sur le bruit n° 92-1444 du 31 décembre 1992
- Loi sur la protection et mise en valeur des Paysages n° 93.24 du 8 janvier 1993
- Loi sur le renforcement de la protection de l'environnement n° 95.101 du 2 février 1995
- Loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie n° 96-1236 du 30 décembre 1996
- Lois d'orientation agricole du 9 juillet 1999 et du 5 janvier 2006

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en plusieurs types de zones :

- les zones urbaines
- les zones à urbaniser
- les zones agricoles
- les zones naturelles et forestières

11

Les zones urbaines sont les suivantes :

- **UC** : zone urbaine centrale correspondant à la partie ancienne du bourg de CHEMIRE-LE-GAUDIN, où le tissu urbain est dense et les constructions édifiées pour la plupart en ordre continu.
- **UCb** : zone urbaine centrale correspondant à la partie ancienne du hameau de SAINT BENOIT, où le tissu urbain est dense et où l'aspect architectural du secteur est particulièrement intéressant.
- **Us** : zone urbaine correspondant au Château de la Sauvagère où l'aspect architectural du secteur représente un ensemble particulièrement intéressant.
- **UP** : zone urbaine périphérique correspondant aux développements récents du Bourg de CHEMIRE LE GAUDIN et du hameau de SAINT BENOIT.
- **UPa** : zone urbaine périphérique correspondant au hameau de ATHENAY, où l'habitat est à caractère diffus.

Les zones à urbaniser sont les suivantes :

- **AU** : zones à urbaniser destinées à recevoir les extensions urbaines du Bourg de CHEMIRE LE GAUDIN subordonnées à une modification du PLU.
- **AUh** et **AUh1** : zones à urbaniser destinées à recevoir les extensions urbaines du Bourg de CHEMIRE LE GAUDIN et de SAINT BENOIT.

Les zones agricoles sont les suivantes :

- **A** : zone agricole correspondant aux terrains ayant un caractère agricole marqué qu'il convient de protéger.

Les zones naturelles et forestières sont les suivantes :

- **N** : zone naturelle correspondant aux terrains ayant un caractère naturel qu'il convient de protéger soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, soit en raison de la présence d'espaces naturels.
- **Nu** : zone naturelle comprenant les bâtiments à usage d'habitation, isolés en campagne, non liés aux exploitations agricoles.
- **NL**: zone naturelle correspondant à un espace de loisirs.
- **Na** : zone naturelle correspondant au domaine du Château de Belle-Fille.
- **Nsa** : zone naturelle concerné par les sites archéologiques répertoriés sur la commune.
- **Nc** : zone naturelle destinée à l'exploitation du sous-sol à l'exploitation du sous-sol.
- **Np** : zone naturelle correspondant aux terrains ayant un caractère naturel marqué qu'il convient de protéger soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, soit en raison de la présence d'espaces naturels.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

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

Commune de Chemiré le Gaudin

Procédure	Document	Prescription	Approbation	Entrée en vigueur	Numérisation
Modification n°1	PLU	22/05/2012	10/09/2012	19/09/2012	Actualisée le 08/10/2012
révision	PLU	02/07/2004	21/01/2008	25/02/2008	
élaboration	POS	13/02/1985	03/01/1989	05/06/1989	

ZONE Urbaine Centrale

REGLES APPLICABLES AUX ZONES UC et UCb

La zone UC est la zone Urbaine Centrale correspondant à la partie ancienne du bourg de CHEMIRE-LE-GAUDIN, où le tissu urbain est dense et les constructions édifiées pour la plupart en ordre continu.

La zone UCb est la zone urbaine centrale correspondant à la partie ancienne du hameau de SAINT BENOIT, où le tissu urbain est dense et où l'aspect architectural du secteur est particulièrement intéressant.

Le droit de préemption urbain s'applique à l'intérieur du périmètre défini par les zones UC et UCb.

Dans ces zones, la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

L'aménagement de terrains de camping et de caravanning, l'aménagement des parcs résidentiels de loisirs, le stationnement des caravanes.

Les parcs d'attractions permanents.

Les garages de véhicules susceptibles de contenir plus de 10 véhicules, ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Le dépôt de vieilles ferrailles et des véhicules usagés ainsi que le dépôt de déchets de toute nature à l'exception des dépôts temporaires organisés pour les besoins du service public pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination.

Les affouillements et les exhaussements du sol non liés aux travaux d'équipement, d'aménagement ou de construction.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les installations classées ou non pour la protection de l'environnement sauf celles visées à l'article 2.

Les bâtiments agricoles.

Les démolitions autres que celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

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

La création, l'aménagement et l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les

15

milieux environnants et éviter ou réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances éventuelles. La démolition de bâtiments anciens et des murs anciens, à condition qu'ils aient fait l'objet d'un permis de démolir.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 3 – ACCÈS ET VOIRIE

o Accès

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

L'accès sollicité pour toute opération de construction ou d'aménagement (création ou modification d'accès) peut être refusé ou subordonné à l'observation de prescriptions spéciales pour des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles.

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

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

o Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UC 4 – DESSERTÉS PAR LES RÉSEAUX

o Alimentation en eau potable

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

o Assainissement

Eaux usées

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

Eaux pluviales

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

Il est recommandé de récupérer les eaux pluviales des toitures, dans la mesure du possible, par l'intermédiaire d'un bac servant de réserve d'eau. Ce dispositif sera équipé d'une surverse pour assurer l'évacuation de l'excédent des eaux vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

Les rejets éventuels aux fossés départementaux doivent faire l'objet d'une demande et d'une approbation préalable. Seuls les rejets d'eaux pluviales seront acceptés dans la limite du débit avant

aménagement.

o Electricité - Télécommunications

Dans toutes les opérations d'aménagement, les infrastructures nécessaires aux dessertes électrique, téléphonique et vidéocommunicative, devront être réalisées en souterrain,

Les branchements aux réseaux électriques et téléphoniques, des futures constructions, seront réalisés en souterrain à moins de contre-indication technique.

ARTICLE UC 5 – SURFACES ET FORMES DES UNITÉS FONCIÈRES

Sans objet

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

En cas de recul, le retrait par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise qui s'y substitue, doit être au moins égal à 5 mètres.

Les garages devront être en retrait d'au moins 3 m de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue. Cette disposition ne s'applique pas pour la zone UCb.

Pour les bâtiments techniques d'intérêt public de très faible emprise (transformateur, abribus, etc.), en cas de retrait, l'implantation pourra être effectuée avec un retrait au minimum égal à la hauteur du bâtiment concerné, à condition que cela ne pose pas de problèmes de sécurité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des constructions existantes à la date du 3 janvier 1989. Cependant, l'extension ne pourra aggraver la situation existante.

Des reculs différents pourront être prescrits pour les bâtiments autres que ceux destinés à l'habitation et leurs annexes, pour tenir compte des conditions d'exploitation ou de sécurité.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans le cas contraire, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être situées à une distance au moins égale à 3 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas pour les bâtiments techniques d'intérêt public de très faible emprise (transformateur, abribus, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des constructions existantes à la date du 3 janvier 1989. Cependant, l'extension ne pourra aggraver la situation existante.

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Il ne sera pas réalisé plus d'un logement par parcelle, sauf cas d'immeubles collectifs ou d'habitations groupées.

Dans ce cas, les constructions peuvent être accolées. Dans le cas contraire, les constructions non accolées doivent être situées à une distance au moins égale à 3 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas pour les piscines ni pour les clôtures.

47

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des constructions existantes à la date du 3 janvier 1989. Cependant, l'extension ne pourra aggraver la situation existante.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol ne pourra excéder :

- 75 % pour les constructions à usage d'habitation.
- 100 % pour les constructions à usage de commerce, de l'hébergement hôtelier, de bureau, de l'artisanat, de service et d'équipements publics.
- 100 % pour les unités foncières existantes à la date du 3 janvier 1989, d'une surface inférieure à 150 m².

Dans le cas d'un sinistre, la reconstruction est autorisée avec une emprise égale à l'emprise initiale lorsque celle-ci dépasse l'emprise autorisée.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions d'habitation n'excèdera pas un niveau en tout point de l'égout de toiture. Les combles aménageables sont autorisés.

Il sera cependant possible d'édifier un étage lorsque la proximité immédiate de constructions disposant de deux niveaux plus combles le justifiera. La différence d'altitude des égouts de toiture de deux maisons jointives ne pourra excéder 1 m.

La hauteur des constructions autres que celles destinées à l'habitation et leurs annexes, n'excèdera pas 3.5 m entre le niveau naturel du sol et l'égout de toiture.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des constructions existantes à la date du 3 janvier 1989. Cependant, l'extension ne pourra aggraver la situation existante.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) Création de constructions d'habitation neuves

Façade

La teinte des enduits de façade sera comprise dans la gamme des pastels, à base d'ocre, beige, ton sable clair, ainsi que chaux grattée. Ces enduits seront réalisés sur la façade complète sans soubassement, cependant, les faux soubassements seront autorisés.

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

Couverture

Les toitures seront à deux pans. La pente sera comprise entre 40 et 50° (84 à 120 %).

Les matériaux de couverture seront constitués :

- soit de tuiles plates, petit moule en terre cuite (26 tuiles au m² minimum), de teinte vieillie nuancée et non de teinte brune uniforme
 - soit d'ardoises
- soit de matériaux similaires par leur taille, aspect et teinte

Les matériaux de couverture des annexes accolées au bâtiment d'habitation ou non accolées mais de plus de 20 m², seront identiques à ceux de la construction principale. Cependant, les couvertures en tuiles de bois (20 tuiles au m² minimum) sont autorisées pour ces annexes.

Les couvertures des autres annexes en d'autres matériaux seront autorisées si elles sont en harmonie avec l'environnement. Le traitement en toiture terrasse (végétale ou non) est autorisé.

Les souches de cheminées anciennes seront conservées, car elles font partie de l'architecture et elles seront restaurées en gardant leur proportion. Les nouvelles souches créées devront avoir des dimensions avoisinants les proportions des souches existantes.

Couverture

L'orientation principale des faîtages, les pentes et formes de toiture seront conservées.

Les matériaux de couverture seront constitués :

- soit de tuiles plates, petit moule en terre cuite (26 tuiles au m² minimum), de teinte vieillie nuancée et non de teinte brune uniforme
- soit d'ardoises

Les matériaux de couverture des annexes accolées au bâtiment d'habitation ou non accolées mais de plus de 20 m², seront identiques à ceux de la construction principale. Cependant, les couvertures en tuiles de bois (20 tuiles au m² minimum) sont autorisées.

Les couvertures des autres annexes en d'autres matériaux seront autorisées si elles sont en harmonie avec l'environnement. Le traitement en toiture terrasse (végétale ou non) est autorisé.

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

Ouvertures

Les dimensions des ouvertures existantes pourront être modifiées à conditions qu'elles restent plus hautes que larges, pour les ouvertures dont c'est déjà le cas.

Les ouvertures qui seront créées devront avoir des dimensions plus hautes que larges.

L'encadrement des ouvertures sera de couleur plus claire que l'enduit de la façade mais de même ton. Le blanc cassé est autorisé.

Pour les ouvertures, le blanc n'est pas autorisé, contrairement au blanc cassé.

Les prises de jour en toiture seront assurées par :

- des lucarnes établies au nu de la maçonnerie du long pan,
- des lucarnes à deux pans raccordées nettement en dessous du faîtage,
- des châssis qui seront encastrés dans le plan de toiture.

Clôtures

Les clôtures sur voie seront constituées soit :

- par un muret d'une hauteur maximale de 1,20 m en pierres jointoyées ou enduit de la même couleur que la façade de la construction principale. Le muret peut être surmonté d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale mais l'ensemble ne devra pas dépasser 1,50 m de hauteur
- par des éléments en bois d'une hauteur maximale d'1,50 m
- par un grillage d'une hauteur maximale d'1,50 m
- par une haie vive doublée ou non d'un grillage

Divers

La mise en place de capteurs solaires est autorisée.

La réalisation de vérandas est autorisée. Elles devront cependant, être en harmonie avec le bâtiment sur lequel elles s'accrochent.

Cependant, pourront être autorisées des constructions différentes dans le cadre de conceptions architecturales de qualité, dans la limite de leur intégration dans le paysage.

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

Les prises de jour en toiture seront assurées par :

- des lucarnes établies au nu de la maçonnerie du long pan,
- des lucarnes à deux pans raccordées nettement en dessous du faîtage,
- des châssis qui seront encastrés dans le plan de toiture.

Ouvertures

L'encadrement des ouvertures sera de couleur plus claire que l'enduit de la façade mais de même ton. Le blanc cassé est autorisé.

Clôtures

Les clôtures sur voie seront constituées soit :

- par un muret d'une hauteur maximale de 1,20 m en pierres jointoyées ou enduit de la même couleur que la façade de la construction principale. Le muret peut être surmonté d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale mais l'ensemble ne devra pas dépasser 1,50 m de hauteur
- par des éléments en bois d'une hauteur maximale d'1,50 m
- par un grillage d'une hauteur maximale d'1,50 m
- par une haie vive doublée ou non d'un grillage

Divers

La mise en place de capteurs solaires est autorisée.

La réalisation de vérandas est autorisée. Elles devront cependant, être en harmonie avec le bâtiment sur lequel elles s'accolent.

Les bâtiments autres que ceux destinés aux habitations et leurs annexes s'inspireront des prescriptions édictées pour les constructions d'habitations. Ces bâtiments devront être réalisés de façon à s'intégrer dans le site.

2) Restauration de constructions anciennes

Façade

La teinte des enduits de façade sera comprise dans la gamme des pastels, à base d'ocre, beige, ton sable clair, ainsi que chaux grattée. Ces enduits seront réalisés sur la façade complète sans soubassement, cependant, les faux soubassements seront autorisés.

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

Éléments architecturaux

Les modénatures (bandeaux, corniches, linteaux, appuis) ébrasements et ferronneries seront conservées, dans la mesure du possible, et restaurées avec des matériaux identiques en nature, forme et coloris.

ARTICLE UC 12 – RÉALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement doivent être assurés en dehors du domaine public.

Il pourra être demandé que des espaces entre la voie d'accès et la construction soient aménagés afin d'y intégrer les places de stationnement.

ARTICLE UC13 – RÉALISATION DES ESPACES LIBRES, DES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DES PLANTATIONS

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes de qualité soient conservées.

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

Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.

A partir de 2 000 m² de surface, elles seront de plus coupées par des haies.

Les citernes de gaz (ou contenant d'autres combustibles), doivent être dissimulées par l'intermédiaire d'une haie végétale formant écran.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

Commune de Chemiré le Gaudin

Procédure	Document	Prescription	Approbation	Entrée en vigueur	Numérisation
Modification n°1	PLU	22/05/2012	10/09/2012	19/09/2012	Actualisée le 08/10/2012
révision	PLU	02/07/2004	21/01/2008	25/02/2008	
élaboration	POS	13/02/1985	03/01/1989	05/06/1989	

ZONE Urbaine

REGLES APPLICABLES A LA ZONE Us

La zone Us est la zone Urbaine correspondant au Château de la Sauvagère et à ses abords où l'aspect architectural du secteur représente un ensemble particulièrement intéressant.

Dans ces zones, la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Us 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- des constructions liées aux activités du Château de la Sauvagère et de son parc ;
- des constructions à usage d'habitation et toutes les constructions qui y sont directement liées.
- de l'extension des constructions à usage d'habitations existantes et légalement autorisées et la création d'annexes dissociées.
- des équipements d'infrastructures ;
- de celles visées à l'article 2.

ARTICLE Us 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

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

- ⇒ La reconstruction après sinistre des bâtiments existants, à condition soit qu'il n'y ait pas changement de destination, soit que le changement corresponde à la vocation de la zone.
- ⇒ Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés dans la mesure où ils sont rendus nécessaires pour les travaux d'équipement, d'aménagement ou de construction.

La démolition de bâtiments anciens et des murs anciens, à condition qu'ils aient fait l'objet d'un permis de démolir.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Us 3 – ACCÈS ET VOIRIE

oAccès

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

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

o Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE Us 4 – DESSERTES PAR LES RÉSEAUX

o Alimentation en eau potable

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

o Assainissement

Eaux usées

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

Eaux pluviales

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

Il est recommandé de récupérer les eaux pluviales des toitures, dans la mesure du possible, par l'intermédiaire d'un bac servant de réserve d'eau. Ce dispositif sera équipé d'une surverse pour assurer l'évacuation de l'excédent des eaux vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

o Electricité - Télécommunications

Dans toutes les opérations d'aménagement, les infrastructures nécessaires aux dessertes électrique, téléphonique et vidéocommunicative, devront être réalisées en souterrain.

Les branchements aux réseaux électriques et téléphoniques, des futures constructions, seront réalisés en souterrain à moins de contre-indication technique.

ARTICLE Us 5 – SURFACES ET FORMES DES UNITÉS FONCIÈRES

Sans objet

ARTICLE Us 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

En cas de recul, le retrait par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise qui s'y substitue, doit être au moins égal à 3 m.

Pour les bâtiments techniques d'intérêt public de très faible emprise (transformateur, abribus, etc.), en cas de retrait, l'implantation pourra être effectuée avec un retrait au minimum égal à la hauteur du bâtiment concerné, à condition que cela ne pose pas de problèmes de sécurité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des constructions existantes à la date du 3 janvier 1989. Cependant, l'extension ne pourra aggraver la situation existante.

ARTICLE Us 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans le cas contraire, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être situées à une distance au moins égale à 3 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas pour les bâtiments techniques d'intérêt public de très faible emprise (transformateur, abribus, etc.).

Cette disposition ne s'applique pas pour l'extension des constructions existantes à la date du 3 janvier 1989. Cependant, l'extension ne pourra aggraver la situation existante.

ARTICLE Us 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions sans jamais être inférieure à 4 m.

Cette disposition ne s'applique pas pour les piscines ni pour les clôtures.

Cette disposition ne s'applique pas pour l'extension des constructions existantes à la date du 3 janvier 1989. Cependant, l'extension ne pourra aggraver la situation existante.

ARTICLE Us 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol ne pourra excéder 40 %.

ARTICLE Us 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions n'excèdera pas un niveau en tout point de l'égout de toiture.

Les combles aménageables sont autorisés.

Il sera cependant possible d'édifier un étage lorsque la proximité immédiate de constructions disposant de deux niveaux plus combles le justifiera. La différence d'altitude des égouts de toiture de deux maisons jointives ne pourra excéder 1 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des constructions existantes à la date du 3 janvier 1989. Cependant, l'extension ne pourra aggraver la situation existante.

ARTICLE Us 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

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

Les annexes autorisées (même dissociées) doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux d'aspect identique. Elles peuvent également être constituées en bois.

La couverture des constructions et de leurs annexes doit être exécutée en ardoise ou en tuile plate petit modèle (26 tuiles au m² minimum).

La mise en place de capteurs solaires est autorisée.

La réalisation de vérandas est autorisée. Elles devront cependant, être en harmonie avec le bâtiment sur lequel elles s'accrochent.

Tout apport de terre modifiant de façon importante la topographie initiale du terrain est interdit.

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

Cependant, pourront être autorisées des constructions différentes dans le cadre de conceptions architecturales de qualité, dans la limite de leur intégration dans le paysage.

ARTICLE Us 12 – RÉALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement doivent être assurés en dehors du domaine public.

ARTICLE Us 13 – RÉALISATION DES ESPACES LIBRES, DES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DES PLANTATIONS

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes de qualité soient conservées.

Les clôtures végétales sont autorisées sous réserve qu'elles soient constituées d'essences locales doublées ou non de grillage.

Les espaces libres, non bâtis, non occupés par des accès, des aires de stationnement ou de manœuvre, devront être engazonnés et plantés d'arbres tiges (à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m²).

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Us 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,30 pour toutes les constructions.

Commune de Chemiré le Gaudin

Procédure	Document	Prescription	Approbation	Entrée en vigueur	Numérisation
Modification n°1	PLU	22/05/2012	10/09/2012	19/09/2012	Actualisée le 08/10/2012
révision	PLU	02/07/2004	21/01/2008	25/02/2008	
élaboration	POS	13/02/1985	03/01/1989	05/06/1989	

ZONE Urbaine Périphérique

REGLES APPLICABLES A LA ZONE UP

Les zones UP sont les zones Urbaines Périphériques correspondant aux développements récents du Bourg de CHEMIRE LE GAUDIN et aux développements récents du Hameau de SAINT BENOIT.

Elles comprennent un secteur UP1 correspondant à un secteur non desservi par l'assainissement collectif.

Elles comprennent notamment les lotissements achevés ou en cours d'achèvement, déjà affectés de règlements propres. Ceux-ci demeureront applicables jusqu'au jour où ils seront incorporés aux dispositions générales de la zone UP, conformément aux dispositions de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les parcs d'attractions permanents.

Les garages de véhicules susceptibles de contenir plus de 10 véhicules, ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Le dépôt de vieilles ferrailles et des véhicules usagés ainsi que le dépôt de déchets de toute nature à l'exception des dépôts temporaires organisés pour les besoins du service public pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination.

Les affouillements et les exhaussements du sol non liés aux travaux d'équipement, d'aménagement ou de construction.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les installations classées ou non pour la protection de l'environnement sauf celles visées à l'article 2.

Les bâtiments agricoles autres que ceux autorisés à l'article 2.

ARTICLE UP 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

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

L'extension des bâtiments existants liés à l'agriculture, à condition qu'elle reste compatible avec l'environnement bâti.

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

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UP 3 – ACCÈS ET VOIRIE

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

L'accès sollicité pour toute opération de construction ou d'aménagement (création ou modification d'accès) peut être refusé ou subordonné à l'observation de prescriptions spéciales pour des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles.

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

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

La création d'accès nouveaux pour les constructions nouvelles prenant directement accès sur la RD n°309 hors agglomération est interdite.

ARTICLE UP 4 – DESSERTES PAR LES RÉSEAUX

oAlimentation en eau potable

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

oAssainissement

Eaux usées

Pour le secteur UPI

Il s'agit d'une zone à assainissement autonome individuel.

La mise en place d'un assainissement autonome individuel, conforme à la législation en vigueur, est donc obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

Chaque propriétaire devra effectuer une analyse propre à chaque site car les dispositifs peuvent être modifiés suivant les contraintes techniques ou parcellaires du site concerné.

En cas de réalisation d'un système d'assainissement collectif par la commune, le raccordement de toute construction sera obligatoire. De ce fait, les installations devront être conçues de façon à pouvoir, le moment venu, être branchées sur le réseau.

Pour le reste de la zone UP

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

L'évacuation des eaux industrielles, dans le réseau public, est subordonnée à un pré-traitement.

Eaux pluviales

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

Il est recommandé de récupérer les eaux pluviales des toitures, dans la mesure du possible, par

l'intermédiaire d'un bac servant de réserve d'eau. Ce dispositif sera équipé d'une surverse pour assurer l'évacuation de l'excédent des eaux vers l'exutoire qui aura été désigné.

Les rejets éventuels aux fossés départementaux doivent faire l'objet d'une demande et d'une approbation préalable. Seuls les rejets d'eaux pluviales seront acceptés dans la limite du débit avant aménagement.

o Electricité - Télécommunications

Dans toutes les opérations d'aménagement, les infrastructures nécessaires aux dessertes électrique, téléphonique et vidéocommunicative, devront être réalisées en souterrain.

Les branchements aux réseaux électriques et téléphoniques, des futures constructions, seront réalisés en souterrain à moins de contre-indication technique.

ARTICLE UP 5 – SURFACES ET FORMES DES UNITÉS FONCIÈRES

Dans la zone UP1, la superficie des terrains sera appréciée en fonction des contraintes techniques liées à l'assainissement individuel rapportées aux caractéristiques du terrain.

ARTICLE UP 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'axe des voies d'au moins 15 m pour les routes départementales.

Lorsque la construction n'est pas implantée à l'alignement, elle le sera à une distance d'au moins 5 m de la limite du domaine public.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments techniques d'intérêt public de très faible emprise (transformateur, abribus, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des constructions existantes à la date du 3 janvier 1989. Cependant, l'extension ne pourra aggraver la situation existante.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans le cas contraire, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être situées à une distance au moins égale à 3 mètres.

Les bâtiments autres que ceux destinés à l'habitation et leurs annexes pourront se voir imposer un recul supplémentaire pour tenir compte de la nature de l'activité et des impératifs de sécurité.

Les annexes dissociées peuvent se mettre à au moins 1 m de la limite séparative, à condition que leur superficie au sol n'excède pas 20 m² et que leur hauteur à l'égout du toit n'excède pas 2,50 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments techniques d'intérêt public de très faible emprise (transformateur, abribus, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des constructions existantes à la date du 3 janvier 1989. Cependant, l'extension ne pourra aggraver la situation existante.

En cas de réalisation d'opérations d'ensemble, des règles d'implantations différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées.

ARTICLE UP 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Non règlementé

ARTICLE UP 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

non règlementé

ARTICLE UP 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions n'excèdera pas 6,50 m. En cas de terrain en pente, la hauteur maximale des constructions sera calculée par rapport au niveau moyen de la parcelle.

Toutefois, pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation et leurs annexes, des hauteurs plus importantes pourront être autorisées chaque fois que des impératifs techniques justifiés l'exigeront.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des constructions existantes à la date du 3 janvier 1989. Cependant, l'extension ne pourra aggraver la situation existante.

ARTICLE UP 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Environnement

Les constructions par leur architecture, leur adaptation au sol, leurs dimensions, leur aspect extérieur et l'harmonie des couleurs ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

Cependant, pourront être autorisées des constructions différentes dans le cadre de conceptions architecturales de qualité, dans la limite de leur intégration dans le paysage.

Les terrassements en déblais ou remblais ne seront autorisés que dans la mesure où il corrigent, sans l'inverser, la pente du terrain naturel.

Façade

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

Couverture

Les matériaux de couverture seront constitués :

- soit de tuiles plates, petit moule en terre cuite, de teinte vieillie nuancée et non de teinte brune uniforme (18 tuiles au m² minimum)
 - soit d'ardoises
- soit de matériaux similaires par leurs taille, aspect et teinte

Les matériaux de couverture des annexes accolées au bâtiment principal seront identiques à ceux de la construction principale. Cependant, les couvertures en tuiles de bois (20 au m² minimum) sont autorisées pour ces annexes.

La couverture des annexes dissociées doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitée dans des matériaux d'aspect identique.

15

Le traitement en toiture terrasse (végétale ou non) est autorisé si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

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

Clôtures

Les clôtures sur voie seront constituées soit :

- par un muret d'une hauteur maximale de 1,20 m en pierres jointoyées ou enduit de la même couleur que la façade de la construction principale. Le muret peut être surmonté d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale mais l'ensemble ne devra pas dépasser 1,50 m de hauteur
- par des éléments en bois d'une hauteur maximale d'1,50 m
- par un grillage d'une hauteur maximale d'1,50 m
- par une haie vive doublée ou non d'un grillage

Divers

La mise en place de capteurs solaires est autorisée.

La réalisation de vérandas est autorisée. Elles devront cependant, être en harmonie avec le bâtiment sur lequel elles s'accolent.

Cependant, pourront être autorisées des constructions différentes dans le cadre de conceptions architecturales de qualité, dans la limite de leur intégration dans le paysage.

Les bâtiments autres que ceux destinés aux habitations et leurs annexes s'inspireront des prescriptions édictées pour les constructions d'habitations. Ces bâtiments devront être réalisés de façon à s'intégrer dans le site.

ARTICLE UP 12 – RÉALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement doivent être assurés en dehors du domaine public.

Il doit être réalisé :

- 2 places de stationnement par logement. Il pourra être demandé que des espaces entre la voie d'accès et la construction soient aménagés afin d'y intégrer les places de stationnement.
- 1 place de stationnement par 25 m² de surface de vente pour les commerces au-delà des 25 premiers mètres carrés.
- 1 place de stationnement par 25 m² de surface utile de bureaux et de locaux recevant du public y compris pour les bâtiments publics.
- 3 places de stationnement par 10 m² pour les salles de restaurant jusqu'à 50 m² de salle et 2 places par tranche de 10 m² supplémentaires.
- 1 place de stationnement par tranche de 3 emplois au-delà des trois premiers emplois.
- 1 place de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du premier degré.
- 1 place de stationnement par 20 élèves pour tous les autres établissements d'enseignement.
- 1 place de stationnement pour 10 places d'accueil, pour les salles de spectacle et de réunion.

Ces dispositions sont complémentaires.

La règle applicable aux établissements non prévus ci-dessus est celle s'appliquant aux établissements le plus directement assimilables.

ARTICLE UP 13 – RÉALISATION DES ESPACES LIBRES, DES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DES PLANTATIONS

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes de qualité soient conservées. En cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées, dans la mesure du possible, par des plantations de même importances.

Les clôtures végétales sont autorisées sous réserve qu'elles soient constituées de plantations d'essences locales.

Les citernes de gaz (ou contenant d'autres combustibles), doivent être dissimulées par l'intermédiaire d'une haie végétale formant écran.

Les espaces libres, non bâtis, non occupés par des accès, des aires de stationnement ou de manœuvre, devront être engazonnés et plantés d'arbres tiges (à raison d'un arbre tige pour 100 m²). De plus, pour les habitations, les espaces situés entre les constructions et les voies publiques devront être traités en espaces verts pour 50 % au moins de leur surface.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.

Commune de Chemiré le Gaudin

Procédure	Document	Prescription	Approbation	Entrée en vigueur	Numérisation
Modification n°1	PLU	22/05/2012	10/09/2012	19/09/2012	Actualisée le 08/10/2012
révision	PLU	02/07/2004	21/01/2008	25/02/2008	
élaboration	POS	13/02/1985	03/01/1989	05/06/1989	

ZONE Urbaine Périphérique

REGLES APPLICABLES A LA ZONE UPa

La zone UPa est la zone Urbaine Périphérique correspondant au hameau de ATHENAY, où l'habitat est à caractère diffus.

Dans ces zones, la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UPa 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupation du sol exceptés ceux visés à l'article 2 et des équipements d'infrastructures.

ARTICLE UPa 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

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

- ⇒ Les constructions à usage d'habitation et toutes les constructions qui y sont directement liées.
- ⇒ Les équipements publics et commerciaux, artisanaux et de services, même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, ainsi que l'extension ou la transformation des activités existantes, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances éventuelles.
- ⇒ L'extension des constructions à usage d'habitations existantes et légalement autorisées et la création d'annexes dissociées.
- ⇒ La reconstruction après sinistre des bâtiments existants, à condition soit qu'il n'y ait pas changement de destination, soit que le changement corresponde à une occupation du sol autorisée.
- ⇒ Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés dans la mesure où ils sont rendus nécessaires pour les travaux d'équipement, d'aménagement ou de construction.

La démolition de bâtiments anciens et des murs anciens, à condition qu'ils aient fait l'objet d'un permis de démolir.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UPa 3 – ACCÈS ET VOIRIE

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

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut être imposé sur la voie présentant le maximum de sécurité.

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes habitant la construction.

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

ARTICLE UPa 4 – DESSERTES PAR LES RÉSEAUX

o Alimentation en eau potable

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

o Assainissement

Eaux usées

Il s'agit d'une zone à assainissement autonome individuel.

La mise en place d'un assainissement autonome individuel, conforme à la législation en vigueur, est donc obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

Chaque propriétaire devra effectuer une analyse propre à chaque site car les dispositifs peuvent être modifiés suivant les contraintes techniques ou parcellaires du site concerné.

En cas de réalisation d'un système d'assainissement collectif par la commune, le raccordement de toute construction sera obligatoire. De ce fait, les installations devront être conçues de façon à pouvoir, le moment venu, être branchées sur le réseau.

Eaux pluviales

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

Il est recommandé de récupérer les eaux pluviales des toitures, dans la mesure du possible, par l'intermédiaire d'un bac servant de réserve d'eau. Ce dispositif sera équipé d'une surverse pour assurer l'évacuation de l'excédent des eaux vers l'exutoire qui aura été désigné.

Article UPa 5 – Surfaces et formes des unités foncières

De plus, la superficie des terrains sera appréciée en fonction des contraintes techniques liées à l'assainissement individuel rapportées aux caractéristiques du terrain et afin de préserver l'intérêt paysager de cette zone et les servitudes de protection du monument historique.

ARTICLE UPA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles seront implantées, soit en alignement, soit en recul d'au moins 5 m de cet alignement.

Pour les bâtiments techniques d'intérêt public de très faible emprise (transformateur, abribus, etc.), en cas de retrait, l'implantation pourra être effectuée avec un retrait au minimum égal à la hauteur du bâtiment concerné, à condition que cela ne pose pas de problèmes de sécurité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des constructions existantes à la date du 3 janvier 1989. Cependant, l'extension ne pourra aggraver la situation existante.

ARTICLE UPA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

Toutefois, les annexes dissociées peuvent se mettre à au moins 1 m de la limite séparative, à condition que leur superficie au sol n'excède pas 20 m² et que leur hauteur du toit n'excède pas 2,50 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments techniques d'intérêt public de très faible emprise (transformateur, abribus, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des constructions existantes à la date du 3 janvier 1989. Cependant, l'extension ne pourra aggraver la situation existante.

ARTICLE UPA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Il ne sera pas réalisé plus d'une construction d'habitation par parcelle.

ARTICLE UPA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UPA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions n'excèdera pas 6,50 m. En cas de terrain en pente, la hauteur maximale des constructions sera calculée par rapport au niveau moyen de la parcelle.

Toutefois, pour les activités, des hauteurs plus importantes pourront être autorisées chaque fois que des impératifs techniques justifiés l'exigeront.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des constructions existantes à la date du 3 janvier 1989. Cependant, l'extension ne pourra aggraver la situation existante.

ARTICLE UPa11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) Création de constructions d'habitation neuves

Volumes

Les constructions par leur architecture, leur adaptation au sol, leurs dimensions, leur aspect extérieur et l'harmonie des couleurs ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

Cependant, pourront être autorisées des constructions différentes dans le cadre de conceptions architecturales de qualité, dans la limite de leur intégration dans le paysage.

Façade

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

Couverture

Les toitures seront à deux pans. La pente sera comprise entre 40 et 50° (84 à 120 %).

Les matériaux de couverture seront constitués :

- soit de tuiles plates, petit moule en terre cuite (26 tuiles au m² minimum), de teinte vieillie nuancée et non de teinte brune uniforme
 - soit d'ardoises
- soit de matériaux similaires par leur taille, aspect et teinte

Les matériaux de couverture des annexes accolées au bâtiment d'habitation ou non accolées mais de plus de 20 m², seront identiques à ceux de la construction principale. Cependant, les couvertures en tuiles de bois (20 tuiles au m² minimum) sont autorisées pour ces annexes.

Les couvertures des autres annexes en d'autres matériaux seront autorisées si elles sont en harmonie avec l'environnement. Le traitement en toiture terrasse (végétale ou non) est autorisé.

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

Les prises de jour en toiture seront assurées par :

- des lucarnes établies au nu de la maçonnerie du long pan,
- des lucarnes à deux pans raccordées nettement en dessous du faitage,
- des châssis qui seront encastrés dans le plan de toiture.

Ouvertures

L'encadrement des ouvertures sera de couleur plus claire que l'enduit de la façade mais de même ton. Le blanc cassé est autorisé.

Clôtures

Les clôtures sur voie seront constituées soit :

- par un muret d'une hauteur maximale de 1,20 m en pierres jointoyées ou enduit de la même couleur que la façade de la construction principale. Le muret peut être surmonté d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale mais l'ensemble ne devra pas dépasser 1,50 m de hauteur
- par des éléments en bois d'une hauteur maximale d'1.50 m
- par un grillage d'une hauteur maximale d'1,50 m
- par une haie vive doublée ou non d'un grillage

Divers

La mise en place de capteurs solaires est autorisée.

La réalisation de vérandas est autorisée. Elles devront cependant, être en harmonie avec le bâtiment sur lequel elles s'accrochent.

Les bâtiments autres que ceux destinés aux habitations et leurs annexes s'inspireront des prescriptions édictées pour les constructions d'habitations. Ces bâtiments devront être réalisés de façon à s'intégrer dans le site.

2) Restauration de constructions anciennes

Façade

La teinte des enduits de façade sera comprise dans la gamme des pastels, à base d'ocre, beige, ton sable clair, ainsi que chaux grattée. Ces enduits seront réalisés sur la façade complète sans soubassement, cependant, les faux soubassements seront autorisés.

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

Éléments architecturaux

Les modénatures (bandeaux, corniches, linteaux, appuis) ébrasements et ferronneries seront conservées, dans la mesure du possible, et restaurées avec des matériaux identiques en nature, forme et coloris.

Les souches de cheminées anciennes seront conservées, car elles font partie de l'architecture et elles seront restaurées en gardant leur proportion. Les nouvelles souches créées devront avoir des dimensions avoisinantes les proportions des souches existantes.

Couverture

L'orientation principale des faîtages, les pentes et formes de toiture seront conservées.

Les matériaux de couverture seront constitués :

- soit de tuiles plates, petit moule en terre cuite (26 tuiles au m² minimum), de teinte vieillie nuancée et non de teinte brune uniforme
- soit d'ardoises

Les matériaux de couverture des annexes accolées au bâtiment d'habitation ou non accolées mais de plus de 20 m², seront identiques à ceux de la construction principale. Cependant, les couvertures en tuiles de bois (20 tuiles au m² minimum) sont autorisées.

Les couvertures des autres annexes en d'autres matériaux seront autorisées si elles sont en harmonie avec l'environnement. Le traitement en toiture terrasse (végétale ou non) est autorisé.

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

Ouvertures

Les dimensions des ouvertures existantes pourront être modifiées à conditions qu'elles restent plus hautes que larges, pour les ouvertures dont c'est déjà le cas.

Les ouvertures qui seront créées devront avoir des dimensions plus hautes que larges.

L'encadrement des ouvertures sera de couleur plus claire que l'enduit de la façade mais de même ton. Le blanc cassé est autorisé.

Pour les ouvertures, le blanc n'est pas autorisé, contrairement au blanc cassé.

Les prises de jour en toiture seront assurées par :

- des lucarnes établies au nu de la maçonnerie du long pan,
- des lucarnes à deux pans raccordées nettement en dessous du faîtage,
- des châssis qui seront encastrés dans le plan de toiture.

Clôtures

Les clôtures sur voie seront constituées soit :

- par un muret d'une hauteur maximale de 1,20 m en pierres jointoyées ou enduit de la même couleur que la façade de la construction principale. Le muret peut être surmonté d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale mais l'ensemble ne devra pas dépasser 1,50 m de hauteur
- par des éléments en bois d'une hauteur maximale d'1,50 m
- par un grillage d'une hauteur maximale d'1,50 m
- par une haie vive doublée ou non d'un grillage

Divers

La mise en place de capteurs solaires est autorisée.

La réalisation de vérandas est autorisée. Elles devront cependant, être en harmonie avec le bâtiment sur lequel elles s'accrochent.

Cependant, pourront être autorisées des constructions différentes dans le cadre de conceptions architecturales de qualité, dans la limite de leur intégration dans le paysage.

ARTICLE UPA 12 – RÉALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement doivent être assurés en dehors du domaine public.

ARTICLE UPA 13 – RÉALISATION DES ESPACES LIBRES, DES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DES PLANTATIONS

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes de qualité soient conservées.

Les clôtures végétales, doublées ou non de grillage, sont autorisées sous réserve qu'elles soient constituées de plantations d'essences locales.

Les citernes de gaz (ou contenant d'autres combustibles), doivent être dissimulées par l'intermédiaire d'une haie végétale formant écran.

Les espaces libres, non bâtis, non occupés par des accès, des aires de stationnement ou de manœuvre, devront être engazonnés et plantés d'arbres tiges (à raison d'un arbre tige pour 100 m²).

De plus, pour les habitations, les espaces situés entre les constructions et les voies publiques devront être traités en espaces verts pour 50 % au moins de leur surface.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UPA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

Commune de Chemiré le Gaudin

Procédure	Document	Prescription	Approbation	Entrée en vigueur	Numérisation
Modification n°1	PLU	22/05/2012	10/09/2012	19/09/2012	Actualisée le 08/10/2012
révision	PLU	02/07/2004	21/01/2008	25/02/2008	
élaboration	POS	13/02/1985	03/01/1989	05/06/1989	

REGLES APPLICABLES A LA ZONE AU

La zone AU est une zones destinée à recevoir les extensions urbaines futures du Bourg de CHEMIRE LE GAUDIN mais dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme et après réalisation des équipements publics nécessaires au développement de cette zone.

Après modification, le règlement applicable à cette zone sera le règlement de la zone AUh.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupation du sol exceptés les équipements d'infrastructures.

ARTICLE AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sans objet

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 3 A 13

Sans objet

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

Commune de Chemiré le Gaudin

Procédure	Document	Prescription	Approbation	Entrée en vigueur	Numérisation
Modification n°1	PLU	22/05/2012	10/09/2012	19/09/2012	Actualisée le 08/10/2012
révision	PLU	02/07/2004	21/01/2008	25/02/2008	
élaboration	POS	13/02/1985	03/01/1989	05/06/1989	

REGLES APPLICABLES AUX ZONES AUh

Les zones AUh sont des zones destinées à recevoir les extensions urbaines du Bourg de CHEMIRE LE GAUDIN et les extensions urbaines du hameau de SAINT BENOIT.

Les zones du Bourg sont dénommées :

- "Allée de Bechereau"
- "Les Jacobins"
- "CR 28"

Ces zones AUh seront développées progressivement au fur et à mesure de la réalisation des équipements

Elles comprennent trois zones AUh1 correspondant à des secteurs ouverts à l'urbanisation à condition que l'opération envisagée soit compatible avec un aménagement cohérent de la zone défini dans le cadre d'orientations d'aménagement.

Ces trois zones sont situées au niveau du Bourg et sont dénommées :

- "Belle-Vue"
- "Le Pré des Portes"
- "La Pièce du Bourg"

La zone AUh1 "Belle-vue" est concernée par la servitude stipulée à l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme concernant la délimitation de secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des logements sociaux. Ce pourcentage est précisé en article 2 du présent règlement.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUH 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupation du sol exceptés ceux visés à l'article 2 et des équipements d'infrastructures.

ARTICLE AUH 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

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

- ⇒ Les constructions à usage d'habitation sous réserve :
- qu'elles soient compatibles avec la capacité des équipements de la commune,
 - qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone défini dans le cadre d'orientations d'aménagement pour les zones AUh1.
 - qu'elles fassent partie d'une opération de 5 logements au moins, ou présentant une SHON totale d'au moins 800 m², ou qu'elles intéressent le reste de la zone pour les zones AUh1.
 - qu'un minimum de 10% de logements sociaux soient réalisés dans la zone AUh1 "Belle-vue"

5

- ⇒ Les équipements publics et commerciaux, artisanaux et de services, même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, ainsi que l'extension ou la transformation des activités existantes, sous réserve :
 - qu'ils soient compatibles avec la capacité des équipements de la commune,
 - qu'ils soient compatibles avec l'aménagement de la zone défini dans le cadre d'orientations d'aménagement pour les zones AUh1,
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances éventuelles.
- ⇒ L'extension des constructions à usage d'habitations existantes et légalement autorisées et la création d'annexes dissociées.
- ⇒ La reconstruction après sinistre des bâtiments existants, à condition soit qu'il n'y ait pas changement de destination, soit que le changement corresponde à une occupation du sol autorisée..
- ⇒ Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés dans la mesure où ils sont rendus nécessaires pour les travaux d'équipement, d'aménagement ou de construction.
- ⇒ Au sein des opérations d'urbanisation, seront autorisés les équipements municipaux, sportifs, sociaux, culturels, ainsi que la réalisation d'aires de loisirs.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUH 3 – ACCÈS ET VOIRIE

o Accés

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

L'accès sollicité pour toute opération de construction ou d'aménagement (création ou modification d'accès) peut être refusé ou subordonné à l'observation de prescriptions spéciales pour des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles.

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

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

La création d'accès nouveaux pour les constructions nouvelles prenant directement accès sur la RD n°309 hors agglomération est interdite.

L'accès à la zone AUh1 "Belle-Vue" se fera à partir de la R.D. 309 par le chemin rural existant. Aucune construction ou installation ne sera desservie directement sur le R.D. 309, sauf en ce qui concerne les installations liées à la route. Cet accès pourra aussi avoir lieu par la zone UP située au Nord de cette zone AUh1.

L'accès à la zone AUh1 "Le Pré des Portes" se fera à partir de la R.D. 31. Aucune construction ou installation de cette zone ne sera desservie directement sur la R.D. 31, sauf en ce qui concerne les installations liées à la route.

L'accès à la zone AUh1 "La Pièce du Bourg" se fera à partir de la R.D. 309 au niveau du futur aménagement d'entrée de Bourg. Aucune construction ou installation de cette zone ne sera desservie directement sur la R.D. 309.

L'accès à la zone AUh "Les Jacobins" se fera par le chemin des Jacobins avec accès principal du côté de la Route d'Athenay.

o Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Dans le cas d'opérations par tranches, la voirie sera terminée par une aire de retournement qui pourra être ultérieurement intégrée aux parcelles riveraines ou aménagée en placette .

La réalisation et la desserte des voies à créées dans les zones AUh' devront respecter les principes énoncés au niveau des orientations d'aménagement de ces zones. Ces orientations concernent notamment le dimensionnement des voies et les emplacements de principe des liaisons à effectuer.

~~ARTICLE AUH 4 – DESSERTES PAR LES RÉSEAUX~~

En cas de réalisation par tranches, le dimensionnement et le positionnement des réseaux devront être tels qu'ils permettent la desserte des tranches restant à urbaniser dans chacune des zones.

o Alimentation en eau potable

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

o Assainissement

Il sera créé des réseaux d'assainissement de type séparatif, eaux usées et eaux pluviales, pour les zones concernées par l'assainissement collectif.

Eaux usées

Pour l'ensemble des zones, à l'exception de la zone AUh "CR28"

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

L'évacuation des eaux industrielles, dans le réseau public, est subordonnée à un pré-traitement.

Pour la zone AUh " CR 28"

Il s'agit d'une zone à assainissement autonome individuel.

La mise en place d'un assainissement autonome individuel, conforme à la législation en vigueur, est donc obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

Le dispositif d'épuration sera défini suivant les contraintes techniques ou parcellaires du site concerné.

En cas de réalisation d'un système d'assainissement collectif par la commune, le raccordement de toute construction sera obligatoire. De ce fait, les installations devront être conçues de façon à pouvoir, le moment venu, être branchées sur le réseau.

Eaux pluviales

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

Il est recommandé de récupérer les eaux pluviales des toitures, dans la mesure du possible, par l'intermédiaire d'un bac servant de réserve d'eau. Ce dispositif sera équipé d'une surverse pour assurer l'évacuation de l'excédent des eaux vers le réseau collecteur ou l'exutoire qui aura été désigné.

Les rejets éventuels aux fossés départementaux doivent faire l'objet d'une demande et d'une approbation préalable. Seuls les rejets d'eaux pluviales seront acceptés dans la limite du débit avant aménagement.

Electricité - Télécommunications

Dans toutes les opérations d'aménagement, les infrastructures nécessaires aux dessertes électrique, téléphonique et vidéocommunicative, devront être réalisées en souterrain.

Les branchements aux réseaux électriques et téléphoniques, des futures constructions, seront réalisés en souterrain à moins de contre-indication technique.

ARTICLE AUH 5 – SURFACES ET FORMES DES UNITÉS FONCIÈRES

Afin de préserver l'habitat traditionnel, une surface moyenne des terrains cohérente avec les parcelles avoisinantes sera privilégiée.

En zone à assainissement autonome, la superficie devra prendre en compte les contraintes liées à ce type d'assainissement.

ARTICLE AUH 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile, d'au moins 5 mètres.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées lorsqu'un plan d'ensemble fixe l'implantation des constructions (angle d'attache, façade ...) et aux parcelles situées à l'angle de 2 voies.

Pour les zones AUh1 "La Pièce du Bourg" et "Belle-Vue", il convient de respecter une marge de recul de 20 mètres par rapport à l'axe de la RD n°309 pour l'implantation des constructions principales, comme indiqué dans les orientations d'aménagement de ce secteur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments techniques d'intérêt public de très faible emprise (transformateur, abribus, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des constructions existantes à la date du 3 janvier 1989. Cependant, l'extension ne pourra aggraver la situation existante.

Article AUh 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Les annexes dissociées peuvent se mettre à au moins 1 m de la limite séparative, à condition que leur superficie au sol n'excède pas 20 m² et que leur hauteur à l'égout du toit n'excède pas 2,50 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des constructions existantes à la date du 3 janvier 1989. Cependant, l'extension ne pourra aggraver la situation existante.

En cas de réalisation d'opérations d'ensemble, des règles d'implantations différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées. Cependant, les dispositions de cet article s'appliquent pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments techniques d'intérêt public de très faible emprise (transformateur, abribus, etc.).

ARTICLE AUH 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Non règlementé.

ARTICLE AUH 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUH 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions principales à usage d'habitations et activités n'excèdera pas 6,50 m.

En cas de terrain en pente, la hauteur maximale des constructions sera calculée par rapport au niveau moyen de la parcelle.

La hauteur des annexes à l'habitation n'excèdera pas 3m, dans les mêmes conditions

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des constructions existantes à la date du 3 janvier 1989. Cependant, l'extension ne pourra aggraver la situation existante.

ARTICLE AUH 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Environnement

Les constructions par leur architecture, leur adaptation au sol, leurs dimensions, leur aspect extérieur et l'harmonie des couleurs ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

Cependant, pourront être autorisées des constructions différentes dans le cadre de conceptions architecturales de qualité, dans la limite de leur intégration dans le paysage.

Les terrassements en déblais ou remblais ne seront autorisés que dans la mesure où il corrigent, sans l'inverser, la pente du terrain naturel. Il ne sera pas créé d'effet de tumulus.

Façade

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

Les annexes à l'habitation qui sont dissociées doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux d'aspect similaire. Cependant, elles pourront être constituées en d'autres matériaux (bois, verre métal, ...) à condition de s'harmoniser avec l'environnement.

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

Couverture

Les matériaux de couverture seront constitués :

- soit de tuiles plates, de teinte vieillie nuancée et non de teinte brune uniforme (18 tuiles au m² minimum)
- soit d'ardoises
- soit de matériaux similaires par leurs taille, aspect et teinte

Les matériaux de couverture des annexes accolées au bâtiment principal seront identiques à ceux de la construction principale. Cependant, les couvertures en tuiles de bois (20 au m² minimum) sont autorisées pour ces annexes.

La couverture des annexes dissociées doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitée dans des matériaux d'aspect identique.

Le traitement en toiture terrasse (végétale ou non) est autorisé si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

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

Clôtures

Les clôtures sur voie seront constituées soit :

- par un muret d'une hauteur maximale de 1,20 m en pierres jointoyées ou enduit de la même couleur que la façade de la construction principale. Le muret peut être surmonté d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale mais l'ensemble ne devra pas dépasser 1,50 m de hauteur
- par des éléments en bois d'une hauteur maximale d'1,50 m
- par un grillage d'une hauteur maximale d'1,50 m
- par une haie vive doublée ou non d'un grillage

Divers

La mise en place de capteurs solaires est autorisée.

La réalisation de vérandas est autorisée. Elles devront cependant, être en harmonie avec le bâtiment sur lequel elles s'accrochent.

Les bâtiments d'activité s'inspireront des prescriptions édictées pour les constructions d'habitations. Ces bâtiments devront être réalisés de façon à s'intégrer dans le site.

ARTICLE A.U.H. 12 – RÉALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement doivent être assurés en dehors du domaine public.

Il doit être réalisé :

- 2 places de stationnement par logement. Des espaces entre la voie d'accès et la construction seront aménagés afin d'y intégrer les places de stationnement.
- 1 place de stationnement par 25 m² de surface de vente pour les commerces au-delà des 25 premiers mètres carrés.
- 1 place de stationnement par 25 m² de surface utile de bureaux et de locaux recevant du public y compris pour les bâtiments publics.
- 3 places de stationnement par 10 m² pour les salles de restaurant jusqu'à 50 m² de salle et 2 places par tranche de 10 m² supplémentaires.
- 1 place de stationnement par tranche de 3 emplois au-delà des trois premiers emplois.
- 1 place de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du premier degré.
- 1 place de stationnement par 20 élèves pour tous les autres établissements d'enseignement.
- 1 place de stationnement pour 10 places d'accueil, pour les salles de spectacle et de réunion.

Ces dispositions sont complémentaires.

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

ARTICLE AUH 13 – RÉALISATION DES ESPACES LIBRES, DES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DES PLANTATIONS

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes de qualité soient conservées. En cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées, dans la mesure du possible, par des plantations de même importances.

Les clôtures végétales sont autorisées sous réserve qu'elles soient constituées d'essences locales.

Les citernes de gaz (ou contenant d'autres combustibles), doivent être dissimulées par l'intermédiaire d'une haie végétale formant écran.

Pour les groupes d'habitation et les lotissements de plus de 5 lots, il doit être réalisé des espaces verts communs aménagés d'au moins 30 m² par logement. Ces espaces verts seront, dans la mesure du possible, regroupés.

Les espaces libres, non bâtis, non occupés par des accès, des aires de stationnement ou de manoeuvre, devront être engazonnés et plantés d'arbres tiges (à raison d'un arbre tige pour 100 m²).

De plus, pour les habitations, les espaces situés entre les constructions et les voies publiques devront être traités en espaces verts pour 50 % au moins de leur surface.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUH 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

Commune de Chemiré le Gaudin

Procédure	Document	Prescription	Approbation	Entrée en vigueur	Numérisation
Modification n°1	PLU	22/05/2012	10/09/2012	19/09/2012	Actualisée le 08/10/2012
révision	PLU	02/07/2004	21/01/2008	25/02/2008	
élaboration	POS	13/02/1985	03/01/1989	05/06/1989	

REGLES APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A correspond aux terrains ayant un caractère agricole marqué qu'il convient de protéger.

Il s'agit d'une zone dans laquelle sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Elle comprend des secteurs "s", situés le long de l'autoroute A11 où les constructions sont présumées être exposées aux nuisances sonores.

Elle comprend des espaces boisés classés soumis à la réglementation en vigueur.

Elle comprend des bâtiments répertoriés sur le document graphique pour lesquels la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Elle comprend des sentiers de randonnées à préserver.

Elle comprend des bâtiments agricoles, désignés sur le document graphique du règlement et sur une liste annexée, qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- de celles nécessaires aux services publics ;
- des équipements publics ou privés d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, château d'eau, éoliennes, infrastructures, etc.) ;
- des constructions nécessaires à l'exploitation agricole, à savoir :
 - Les constructions nécessaires à l'activité agricole, y compris les bâtiments d'élevage et les installations classées pour la protection de l'environnement ;
 - Les constructions à caractère fonctionnel, nécessaires à l'exploitation agricole ;
 - Les constructions nécessaires aux activités accessoires à l'activité agricole.
- de celles visées à l'article 2.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Les constructions destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles soient implantées à moins de 150 mètres du siège d'exploitation.

- Le changement de destination de bâtiments existants en locaux à usage de tourisme et de loisirs ouverts au public, tels que gîtes ruraux, fermes-auberges, camping à la ferme, locaux de vente de produits de la ferme. Les gîtes ruraux seront autorisés dans la limite de deux par site. Cette transformation sera autorisée à condition que ce bâtiment soit construit dans des matériaux anciens ou d'aspect similaire.

Cependant, ces activités liées à cette transformation devront être en complément de l'activité agricole.

Une extension de ces bâtiments est possible à condition :

- que la surface d'emprise au sol après extension ne dépasse pas :
 - 180 m² si S est inférieure à 120 m²
 - 1,5 S si S est supérieure ou égale à 120 m²
 S étant la surface d'emprise au sol du bâtiment existant (à la date du 3 janvier 1986)
- et qu'elle soit réalisée avec des matériaux anciens ou ayant l'aspect des matériaux anciens.

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

- Le changement de destination d'un bâtiment agricole en construction à usage d'habitation à condition que ce bâtiment soit désigné sur le document graphique du règlement et sur la liste annexée, et à condition que ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole. De plus, cette habitation nouvelle devra avoir un accès carrossable par tout temps.
- Les affouillements, exhaussements du sol et les étendues d'eau, à condition :
 - qu'ils soient reconnus nécessaires ou liés aux activités autorisées dans la zone
 - ou qu'ils concernent le dépôt des déblais excédentaires des chantiers de terrassement à condition qu'ils fassent l'objet d'un modelage en pente douce et qu'il y ait une remise en état des terrains en harmonie avec l'environnement sous forme notamment d'une revégétalisation
 - ou qu'ils soient faits sur des terrains sur lesquels existe déjà une construction à usage d'habitation ou dans le cadre d'équipements touristiques ouverts au public.
- ⇒ La reconstruction après sinistre des bâtiments existants, à condition soit qu'il n'y ait pas changement de destination, soit que le changement corresponde à une occupation du sol autorisée.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCÈS ET VOIRIE

L'accès sollicité pour toute opération de construction ou d'aménagement (création ou modification d'accès) peut être refusé ou subordonné à l'observation de prescriptions spéciales pour des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles.

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

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

La création d'accès nouveaux pour les constructions nouvelles prenant directement accès sur la RD n°309 hors agglomération est interdite.

ARTICLE A 4 – DESSERTES PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau, sauf pour les bâtiments liés aux exploitations agricoles.

Assainissement

Eaux usées

Il s'agit d'une zone à assainissement autonome individuel.

La mise en place d'un assainissement autonome individuel, conforme à la législation en vigueur, est donc obligatoire pour toute construction d'habitation qui requiert une alimentation en eau.

Chaque propriétaire devra effectuer une analyse propre à chaque site car les dispositifs peuvent être modifiés suivant les contraintes techniques ou parcellaires du site concerné.

Eaux pluviales

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

Les rejets éventuels aux fossés départementaux doivent faire l'objet d'une demande et d'une approbation préalable. Seuls les rejets d'eaux pluviales seront acceptés dans la limite du débit avant aménagement.

ARTICLE A 5 – SURFACES ET FORMES DES UNITÉS FONCIÈRES

La superficie des terrains sera appréciée en fonction des contraintes techniques liées à l'assainissement individuel rapportées aux caractéristiques du terrain.

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

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

- 100 m pour les autoroutes, routes express et déviations : autoroute A11
- 75 m pour les routes classées à grande circulation : route départementale n°309

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- aux bâtiments techniques de très faible emprise.

De même, toute construction d'habitation nouvelle doit être implantée à une distance de l'axe des voies d'au moins :

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des constructions existantes à la date du 3 janvier 1989. Cependant, l'extension ne pourra aggraver la situation existante.

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

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

Toutefois, les annexes peuvent se mettre, soit en limite séparative, soit à au moins 1 m de la limite séparative, à condition qu'il y ait une haie existante, que leur superficie au sol n'excède pas 20 m² et que leur hauteur à l'égout du toit n'excède pas 2,50 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments techniques d'intérêt public de très faible emprise (transformateur, abribus, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des constructions existantes à la date du 3 janvier 1989. Cependant, l'extension ne pourra aggraver la situation existante.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation et leurs annexes (même dissociées) n'excèdera pas 6,50 m.

La hauteur des autres constructions ne devra pas excéder 12 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel.

En cas de terrains en pente, la hauteur sera calculée par rapport au niveau moyen du sol, sur l'emprise de la construction.

Toutefois, des hauteurs plus importantes pourront être autorisées chaque fois que des impératifs techniques justifiés l'exigeront.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, etc...),
- en cas d'extension d'un bâtiment existant (à la date du 3 janvier 1989 dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) Règles s'appliquant à l'ensemble des constructions, à l'exception des éléments bâtis à protéger répertoriés sur le document graphique du zonage

Environnement

Les constructions par leur architecture, leur adaptation au sol, leurs dimensions, leur aspect extérieur et l'harmonie des couleurs ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

Cependant, pourront être autorisées des constructions différentes dans le cadre de conceptions architecturales de qualité, dans la limite de leur intégration dans le paysage.

Construction

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit, sauf pour le soubassement des bâtiments qui ne sont pas à usage d'habitation sur une hauteur d'un mètre maximum.

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

Les constructions à usage agricole ou d'activité autorisées s'inspireront des prescriptions édictées ci-dessus, et en particulier, il sera préconisé l'usage de matériaux dont le coloris assure une assimilation au paysage urbain ou végétal.

Couverture

Les matériaux de couverture des constructions à usage d'habitations seront constitués :

- soit de tuiles plates, de teinte vieillie nuancée et non de teinte brune uniforme (18 tuiles au m² minimum)
- soit d'ardoises
- soit de matériaux similaires par leurs taille, aspect et teinte

Les matériaux de couverture des annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux d'aspect identique. Cependant, les couvertures en tuiles de bois (20 au m² minimum) sont autorisées pour ces annexes.

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

Le traitement en toiture terrasse (végétale ou non) est autorisé si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

La couverture des constructions à usage agricole ou d'activité autorisées devra être exécutée avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement et de teinte sombre. L'emploi de la tôle galvanisée non teintée est interdit, le fibro ciment ne pourra être autorisé que s'il est teinté en harmonie avec l'environnement.

Divers

La mise en place de capteurs solaires est autorisée.

La réalisation de vérandas est autorisée. Elles devront cependant, être en harmonie avec le bâtiment sur lequel elles s'accrochent.

Cependant, pourront être autorisées des constructions différentes dans le cadre de conceptions architecturales de qualité, dans la limite de leur intégration dans le paysage.

2) Règles s'appliquant aux éléments bâtis à protéger répertoriés sur le document graphique du zonage

Façade

La teinte des enduits de façade sera comprise dans la gamme des pastels, à base d'ocre, beige, ton sable clair, ainsi que chaux grattée. Ces enduits seront réalisés sur la façade complète sans soubassement, cependant, les faux soubassements seront autorisés.

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

Éléments architecturaux

Les modénatures (bandeaux, corniches, linteaux, appuis) ébrasements et ferronneries seront conservées, dans la mesure du possible, et restaurées avec des matériaux identiques en nature, forme et coloris.

Les souches de cheminées anciennes seront conservées, car elles font partie de l'architecture et elles seront restaurées en gardant leur proportion. Les nouvelles souches créées devront avoir des dimensions avoisinants les proportions des souches existantes.

Couverture

Les matériaux de couverture seront constitués :

- soit de tuiles plates, petit moule en terre cuite (26 tuiles au m² minimum), de teinte vieillie nuancée et non de teinte brune uniforme
- soit d'ardoises

Les matériaux de couverture des annexes accolées au bâtiment d'habitation ou non accolées mais de plus de 20 m², seront identiques à ceux de la construction principale. Cependant, les couvertures en tuiles de bois (20 tuiles au m² minimum) sont autorisées.

Les couvertures des autres annexes en d'autres matériaux seront autorisées si elles sont en harmonie avec l'environnement. Le traitement en toiture terrasse (végétale ou non) est autorisé.

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

Ouvertures

Les dimensions des ouvertures existantes pourront être modifiées à conditions qu'elles restent plus hautes que larges, pour les ouvertures dont c'est déjà le cas.

Les ouvertures qui seront créées devront avoir des dimensions plus hautes que larges.

L'encadrement des ouvertures sera de couleur plus claire que l'enduit de la façade mais de même ton. Le blanc cassé est autorisé.

Pour les ouvertures, le blanc n'est pas autorisé, contrairement au blanc cassé.

Divers

La mise en place de capteurs solaires est autorisée.

La réalisation de vérandas est autorisée. Elles devront cependant, être en harmonie avec le bâtiment sur lequel elles s'accrochent.

Cependant, pourront être autorisées des constructions différentes dans le cadre de conceptions architecturales de qualité, dans la limite de leur intégration dans le paysage.

ARTICLE A 12 – RÉALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement doivent être assurés en dehors du domaine public.

ARTICLE A 13 – RÉALISATION DES ESPACES LIBRES, DES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DES PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes de qualité soient conservées.

Les constructions, et en particulier les bâtiments autres que les habitations, seront accompagnées par des plantations (arbres, arbustes) afin de s'intégrer au mieux au paysage.

Les clôtures végétales devront être réalisées avec des essences locales.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.

Commune de Chemiré le Gaudin

Procédure	Document	Prescription	Approbation	Entrée en vigueur	Numérisation
Modification n°1	PLU	22/05/2012	10/09/2012	19/09/2012	Actualisée le 08/10/2012
révision	PLU	02/07/2004	21/01/2008	25/02/2008	
élaboration	POS	13/02/1985	03/01/1989	05/06/1989	

REGLES APPLICABLES

AUX ZONES N, Na, Nc, NL, Nsa, Nu

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N correspond aux terrains ayant un caractère naturel qu'il convient de protéger soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, soit en raison de la présence d'espaces naturels.

Elle comprend deux zones NL correspondant à des espaces de loisirs.

Elle comprend une zone Na qui couvre le domaine du Château de Belle Fille.

Elle comprend des zones Nu correspondant aux secteurs comprenant des bâtiments à usage d'habitation, isolés en campagne, non liés à l'exploitation agricole.

Elle comprend des zones "Nc" destinées à l'exploitation du sous-sol.

Elle comprend des zones Nsa correspondant aux sites archéologiques répertoriés sur la commune. La délimitation des sites archéologiques est figurative. Les parcelles concernées sont listées en annexe.

Elle comprend des secteurs "s", situés le long de l'autoroute A11 où les constructions sont présumées être exposées aux nuisances sonores.

Elle comprend des bâtiments répertoriés sur le document graphique pour lesquels la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Elle comprend des sentiers de randonnées à préserver.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les zones N_L

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

- des équipements sportifs, de loisirs ou de tourisme ouverts au public et les aires de stationnement qui s'y rapportent ;
- des équipements d'infrastructure publics ou privés ;
- de celles visées à l'article 2.

Dans la zone Na

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

- de celles visées à l'article 2.

Dans les zones Nc

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

Dans les zones Nu

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

Dans les zones N et dans les zones Nsa

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

- des équipements d'infrastructure nécessaires aux services publics ;
- des équipements d'infrastructure publics ou privés d'intérêt collectif ;
- de celles visées à l'article 2.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Sous réserve d'une bonne intégration au site et qu'il ne soit pas porté atteinte au caractère de la zone, peuvent être autorisés :

Dans les zones Nl

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires à la surveillance des équipements sportifs, de loisirs ou de tourisme autorisés.
 - Le changement de destination de bâtiments existants à condition que la transformation corresponde à la vocation de la zone.
- ⇒ La reconstruction après sinistre des bâtiments existants, à condition soit qu'il n'y ait pas changement de destination, soit que le changement corresponde à une occupation du sol autorisée.

Dans la zone Na

- Les constructions à conditions qu'elles soient liées aux activités d'accueil touristique du Château de Belle Fille et de son parc.
- Le changement de destination de bâtiments existants à condition que la transformation corresponde à la vocation de la zone.

Dans les zones Nc

- L'ouverture et l'exploitation de carrières, sous réserve qu'elles respectent, si elles existent, les prescriptions et les conditions décrites sur les documents annexés au présent PLU.
- Les bâtiments et les installations classées ou non, liés à l'ouverture et l'exploitation des carrières.

Dans les zones Nu

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes (à la date du 3 janvier 1986) et leurs annexes (même dissociées) sous réserve :
 - que la surface d'emprise au sol après extension ne dépasse pas :
 - 180 m² si S est inférieure à 120 m²
 - 1,5 S si S est supérieure ou égale à 120 m²
- S étant la surface d'emprise au sol du bâtiment existant (à la date du 3 janvier 1986)

17

- et qu'elle soit réalisée, en cas de constructions anciennes, avec des matériaux anciens ou ayant l'aspect des matériaux anciens.

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

- Le changement de destination de bâtiments existants en bâtiments à usage d'habitation.

Ce changement de destination sera autorisé à condition :

- que ce bâtiment soit construit dans des matériaux anciens ;
- que ce bâtiment ait une emprise au sol minimale de 40 m² ;
- qu'il ne soit réalisé qu'un seul logement par ensemble de bâtiments accolés ;

Une extension de ces bâtiments est possible à condition :

- que la surface d'emprise au sol après extension ne dépasse pas :

- 180 m² si S est inférieure à 120 m²
- 1,5 S si S est supérieure ou égale à 120 m²

S étant la surface d'emprise au sol du bâtiment existant (à la date du 3 janvier 1986)

- et qu'elle soit réalisée avec des matériaux anciens ou ayant l'aspect des matériaux anciens.
- Le changement de destination de bâtiments existants en locaux à usage de tourisme et de loisirs ouverts au public, tels que gîtes ruraux, fermes-auberges, camping à la ferme. Les gîtes ruraux seront autorisés dans la limite de deux par site.

Ce changement de destination sera autorisé à condition :

- que ce bâtiment soit construit dans des matériaux anciens ;
- que ce bâtiment ait une emprise au sol minimale de 40 m² ;

Une extension de ces bâtiments est possible à condition :

- que la surface d'emprise au sol après extension ne dépasse pas :

- 180 m² si S est inférieure à 120 m²
- 1,5 S si S est supérieure ou égale à 120 m²

S étant la surface d'emprise au sol du bâtiment existant (à la date du 3 janvier 1986)

- et qu'elle soit réalisée avec des matériaux anciens ou ayant l'aspect des matériaux anciens.
- L'extension et la transformation des activités existantes, à la date du 3 janvier 1989, même si elles entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des carrières), sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire dans la mesure du possible les nuisances éventuelles.

• La création d'annexes non accolées aux bâtiments d'habitation lorsqu'elles n'excéderont pas une emprise au sol de 30 m² et seront situées à moins de 20 m du bâtiment principal. Il n'en sera pas créé plus d'une par bâtiment principal.

• Les petites constructions destinées à abriter les animaux ou destinées à ranger le matériel de jardinage à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 20 m², que leur hauteur soit au plus égale à 2,50 m à l'égout du toit et que les matériaux s'intègrent dans leur environnement. Un traitement paysager particulier devra être appliqué à cette construction. Il n'en sera pas créé plus d'une par unité foncière.

• Les affouillements, exhaussements du sol et les étendues d'eau, à condition :

- qu'ils soient reconnus nécessaires ou liés aux activités autorisées dans la zone
- ou qu'ils concernent le dépôt des déblais excédentaires des chantiers de terrassement à condition qu'ils fassent l'objet d'un modelage en pente douce et qu'il y ait une remise en état des terrains en harmonie avec l'environnement sous forme notamment d'une revégétalisation
- ou qu'ils soient faits sur des terrains sur lesquels existe déjà une construction à usage d'habitation ou dans le cadre d'équipements touristiques ouverts au public.

- ⇒ La reconstruction après sinistre des bâtiments existants, à condition soit qu'il n'y ait pas changement de destination, soit que le changement corresponde à une occupation du sol autorisée.

Dans les zones N et dans les zones Nsa

- Les constructions destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles et sylvicoles.
- Les bâtiments et installations, même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'ils soient liés et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles ou sylvicoles.

Les bâtiments de grand gabarit devront faire l'objet d'une étude poussée d'intégration aux paysages (implantation, matériaux, coloris et environnement planté).

- L'extension et la transformation des activités existantes, à la date du 3 janvier 1989, non liées aux exploitations agricoles, même si elles entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des carrières), sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire dans la mesure du possible les nuisances éventuelles.
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes (à la date du 3 janvier 1989) et leurs annexes (même dissociées) sous réserve :
 - que la surface d'emprise au sol après extension ne dépasse pas :
 - 180 m² si S est inférieure à 120 m²
 - 1,5 S si S est supérieure ou égale à 120 m²
 - et qu'elle soit réalisée avec des matériaux anciens ou ayant l'aspect des matériaux anciens.

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

- Le changement de destination de bâtiments existants en locaux à usage de tourisme et de loisirs ouverts au public, tels que gîtes ruraux, fermes-auberges, camping à la ferme. Les gîtes ruraux seront autorisés dans la limite de deux par siège d'exploitation en activité. Cette transformation sera autorisée à condition :
 - que ce bâtiment soit construit dans des matériaux anciens ;
 - que la surface d'emprise au sol après extension ne dépasse pas :
 - 180 m² si S est inférieure à 120 m²
 - 1,5 S si S est supérieure ou égale à 120 m²
 - et qu'elle soit réalisée avec des matériaux anciens ou ayant l'aspect des matériaux anciens.

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

• La création d'annexes aux bâtiments d'habitation non agricoles qui, lorsqu'elles ne sont pas accolées à la construction principale, n'excéderont pas une emprise au sol de 30 m² et seront situées à moins de 20 m du bâtiment principal. Il n'en sera pas créé plus d'une en plus du bâtiment principal.

• Les petites constructions, non liées aux exploitations agricoles, destinées à abriter les animaux ou destinées à ranger le matériel de jardinage à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 20 m², que leur hauteur soit au plus égale à 2,50 m à l'égout du toit et que les matériaux s'intègrent dans leur environnement. Un traitement paysager particulier devra être appliqué à cette construction.

- Les affouillements, exhaussements du sol et les étendues d'eau, à condition :
 - qu'ils soient reconnus nécessaires ou liés aux activités autorisées dans la zone
 - ou qu'ils concernent le dépôt des déblais excédentaires des chantiers de terrassement à condition qu'ils fassent l'objet d'un modelage en pente douce et qu'il y ait une remise en état des terrains en harmonie avec l'environnement sous forme notamment d'une revégétalisation
 - ou qu'ils soient faits sur des terrains sur lesquels existe déjà une construction à usage d'habitation ou dans le cadre d'équipements touristiques ouverts au public.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants, à condition soit qu'il n'y ait pas changement de destination, soit que le changement corresponde à une occupation du sol autorisée.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCÈS ET VOIRIE

L'accès sollicité pour toute opération de construction ou d'aménagement (création ou modification d'accès) peut être refusé ou subordonné à l'observation de prescriptions spéciales pour des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles.

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

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

La création d'accès nouveaux pour les constructions nouvelles prenant directement accès sur la RD n°309 hors agglomération est interdite.

ARTICLE N 4 – DESSERTES PAR LES RÉSEAUX

o Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau, sauf pour les bâtiments liés aux exploitations agricoles.

o Assainissement

Eaux usées

Il s'agit d'une zone à assainissement autonome individuel.

La mise en place d'un assainissement autonome individuel, conforme à la législation en vigueur, est donc obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

Chaque propriétaire devra effectuer une analyse propre à chaque site car les dispositifs peuvent être modifiés suivant les contraintes techniques ou parcellaires du site concerné.

Eaux pluviales

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

Les rejets éventuels aux fossés départementaux doivent faire l'objet d'une demande et d'une approbation préalable. Seuls les rejets d'eaux pluviales seront acceptés dans la limite du débit avant aménagement.

ARTICLE N 5 – SURFACES ET FORMES DES UNITÉS FONCIÈRES

La superficie des terrains sera appréciée en fonction des contraintes techniques liées à l'assainissement individuel rapportées aux caractéristiques du terrain.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

- 75 m pour les routes classées à grande circulation : route départementale n°309
- 15 m pour les routes départementales non classées à grande circulation.
- 10 m pour les autres voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments techniques d'intérêt public de très faible emprise (transformateur, abribus, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des constructions existantes à la date du 3 janvier 1989. Cependant, l'extension ne pourra aggraver la situation existante.

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

Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, prise au faîtage, et jamais inférieure à 3 m.

Toutefois, les annexes peuvent se mettre, soit en limite séparative, soit à au moins 1 m de la limite séparative, à condition qu'il y ait une haie existante, que leur superficie au sol n'excède pas 20 m² et que leur hauteur à l'égout du toit n'excède pas 2,50 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments techniques d'intérêt public de très faible emprise (transformateur, abribus, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des constructions existantes à la date du 3 janvier 1989. Cependant, l'extension ne pourra aggraver la situation existante.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Non règlementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation et leurs annexes (même dissociées) n'excèdera pas 6,50 m.

La hauteur des autres constructions ne devra pas excéder 12 m.

En cas de terrain en pente, la hauteur maximale sera calculée par rapport au niveau moyen du sol sur l'emprise de la construction.

Toutefois, pour les activités, des hauteurs plus importantes pourront être autorisées chaque fois que des impératifs techniques justifiés l'exigeront.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

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

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) Règles s'appliquant à l'ensemble des constructions, à l'exception des éléments bâtis à protéger répertoriés sur le document graphique du zonage

Environnement

Les constructions par leur architecture, leur adaptation au sol, leurs dimensions, leur aspect extérieur et l'harmonie des couleurs ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

Cependant, pourront être autorisées des constructions différentes dans le cadre de conceptions architecturales de qualité, dans la limite de leur intégration dans le paysage.

Construction

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit, sauf pour le soubassement des bâtiments qui ne sont pas à usage d'habitation sur une hauteur d'un mètre maximum.

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

Les constructions à usage agricole ou d'activité autorisées s'inspireront des prescriptions édictées ci-dessus, et en particulier, il sera préconisé l'usage de matériaux dont le coloris assure une assimilation au paysage urbain ou végétal.

Des clôtures, doublées ou non d'un grillage, peuvent être édifiées sous réserve qu'elles soient de haies vives de plantations d'essences locales.

Couverture

Les matériaux de couverture des constructions à usage d'habitations seront constitués :

- soit de tuiles plates, de teinte vieillie nuancée et non de teinte brune uniforme (18 tuiles au m² minimum)
- soit d'ardoises

- soit de matériaux similaires par leurs taille, aspect et teinte

Les matériaux de couverture des annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux d'aspect identique. Cependant, les couvertures en tuiles de bois (20 au m² minimum) sont autorisées pour ces annexes.

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

Le traitement en toiture terrasse (végétale ou non) est autorisé si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

La couverture des constructions à usage agricole ou d'activité autorisées devra être exécutée avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement et de teinte sombre. L'emploi de la tôle galvanisée non teintée est interdit, le fibro ciment ne pourra être autorisé que s'il est teinté en harmonie avec l'environnement.

Divers

La mise en place de capteurs solaires est autorisée.

La réalisation de vérandas est autorisée. Elles devront cependant, être en harmonie avec le bâtiment sur lequel elles s'accrochent.

Cependant, pourront être autorisées des constructions différentes dans le cadre de conceptions architecturales de qualité, dans la limite de leur intégration dans le paysage.

2) Règles s'appliquant aux éléments bâtis à protéger répertoriés sur le document graphique du zonage

Façade

La teinte des enduits de façade sera comprise dans la gamme des pastels, à base d'ocre, beige, ton sable clair, ainsi que chaux grattée. Ces enduits seront réalisés sur la façade complète sans soubassement, cependant, les faux soubassements seront autorisés.

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

Éléments architecturaux

Les modénatures (bandeaux, corniches, linteaux, appuis) ébrasements et ferronneries seront conservées, dans la mesure du possible, et restaurées avec des matériaux identiques en nature, forme et coloris.

Les souches de cheminées anciennes seront conservées, car elles font partie de l'architecture et elles seront restaurées en gardant leur proportion. Les nouvelles souches créées devront avoir des dimensions avoisinants les proportions des souches existantes.

Couverture

Les matériaux de couverture seront constitués :

- soit de tuiles plates, petit moule en terre cuite (26 tuiles au m² minimum), de teinte vieillie nuancée et non de teinte brune uniforme
- soit d'ardoises

Les matériaux de couverture des annexes accolées au bâtiment d'habitation ou non accolées mais de plus de 20 m², seront identiques à ceux de la construction principale. Cependant, les couvertures en tuiles de bois (20 tuiles au m² minimum) sont autorisées.

Les couvertures des autres annexes en d'autres matériaux seront autorisées si elles sont en harmonie avec l'environnement. Le traitement en toiture terrasse (végétale ou non) est autorisé.

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

Ouvertures

Les dimensions des ouvertures existantes pourront être modifiées à conditions qu'elles restent plus hautes que larges, pour les ouvertures dont c'est déjà le cas.

Les ouvertures qui seront créées devront avoir des dimensions plus hautes que larges.

L'encadrement des ouvertures sera de couleur plus claire que l'enduit de la façade mais de même ton. Le blanc cassé est autorisé.

Pour les ouvertures, le blanc n'est pas autorisé, contrairement au blanc cassé.

Divers

La mise en place de capteurs solaires est autorisée.

La réalisation de vérandas est autorisée. Elles devront cependant, être en harmonie avec le bâtiment sur lequel elles s'accolent.

Cependant, pourront être autorisées des constructions différentes dans le cadre de conceptions architecturales de qualité, dans la limite de leur intégration dans le paysage.

ARTICLE N 12 – RÉALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement doivent être assurés en dehors du domaine public.

ARTICLE N 13 – RÉALISATION DES ESPACES LIBRES, DES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DES PLANTATIONS

Les constructions, et en particulier les bâtiments autres que les habitations, seront accompagnées par des plantations (arbres, arbustes) afin de s'intégrer au mieux au paysage.

Les clôtures végétales devront être réalisées avec des essences locales.

Les citernes de gaz (ou contenant d'autres combustibles), doivent être dissimulées par l'intermédiaire d'une haie végétale formant écran.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.

Commune de Chemiré le Gaudin

Procédure	Document	Prescription	Approbation	Entrée en vigueur	Numérisation
Modification n°1	PLU	22/05/2012	10/09/2012	19/09/2012	Actualisée le 08/10/2012
révision	PLU	02/07/2004	21/01/2008	25/02/2008	
élaboration	POS	13/02/1985	03/01/1989	05/06/1989	

REGLES APPLICABLES AUX ZONES Np

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones Np correspondent aux terrains ayant un caractère naturel marqué qu'il convient de protéger soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, soit en raison de la présence d'espaces naturels.

Elles comprennent les abords du Château de Villaines, la ZNIEFF de la Source Salée de l'Hachet ainsi que la Vallée de la Sarthe classée en zone Npi.

Cette zone Npi correspond à la délimitation définie dans le cadre du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Rivière "La Sarthe" (Commune de Spay à Parcé sur Sarthe). Cette zone est soumise au règlement de ce Plan de Prévention.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Np.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour les zones Np :

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

- des équipements d'infrastructure ;

Pour la zone Npi :

- Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles autorisées au règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Rivière "La Sarthe".
- Les constructions sur les unités foncières nues à l'exception de celles visées à l'article 2.
- Les aires de stationnement privées ou publiques.
- Les équipements de loisirs privés.

ARTICLE Np.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Pour la zone Npi :

Sous réserve d'une bonne intégration au site et qu'il ne soit pas porté atteinte au caractère de la zone, peuvent être autorisés :

- Les constructions destinées à ranger le matériel de jardinage à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 6 m², que leur hauteur soit au plus égale à 2,50 m à l'égout du toit et que les matériaux s'intègrent dans leur environnement.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Np 3 – ACCÈS ET VOIRIE

Pour l'ensemble des zones Np et Npi :

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

ARTICLE Np 4 – DESSERTES PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé.

ARTICLE Np 5 – SURFACES ET FORMES DES UNITÉS FONCIÈRES

Non réglementé.

ARTICLE Np 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE Np 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE Np 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Non réglementé.

ARTICLE Np 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Np 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Voir les dispositions fixées aux articles NP1 et NP2

ARTICLE Np 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Pour l'ensemble des zones Np et Npi :

Les constructions autorisées, par leur architecture, leur adaptation au sol, leurs dimensions, leur aspect extérieur et l'harmonie des couleurs ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit, sauf pour le soubassement des bâtiments qui ne sont pas à usage d'habitation sur une hauteur d'un mètre maximum.

Les teintes des façades et des couvertures ne devront pas être soutenues.

ARTICLE Np 12 – RÉALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE Np 13 – RÉALISATION DES ESPACES LIBRES, DES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DES PLANTATIONS

Pour l'ensemble des zones Np et Npi :

Les constructions, et en particulier les bâtiments autres que les habitations, seront accompagnées par des plantations (arbres, arbustes) afin de s'intégrer au mieux au paysage.

Les clôtures végétales devront être réalisées avec des essences locales.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Np 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

157