

Commune de Villaines la Gosnais

Procédure	Document	Prescription	Approbation	Entrée en vigueur	Numérisation
Mise à jour	POS		22/07/1999	30/08/1999	Actualisée le 01/01/2008
élaboration	POS	24/03/1994	18/07/1996	30/08/1996	

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION -

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de VILLAINES LA GONNAIS

ENUMERATION DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A AUTORISATION

- Les clôtures (articles L 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les coupes, abattages d'arbres et défrichements dans les espaces boisés classés (articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les constructions (articles L 421.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les lotissements (articles L 315.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (loi du 19 juillet 1976) y compris les carrières (loi du 4 Janvier 1993).
- Le stationnement des caravanes isolées, les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs (articles R 443.1 et suivants du code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers, parcs d'attractions, aires de jeux et de sports, aires de stationnement, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol (articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les carrières.
- Les démolitions (articles L 430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

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

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

A) DISPOSITIONS LEGISLATIVES

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 des conditions définies à l'article L 111.8 dès lors que la mise en étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par "l'autorité compétente" et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

"L'autorité compétente" peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le Conseil Municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération 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 L 421.4 - Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

B) DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

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.

ARTICLE R 111.3 - La construction sur des terrains exposés à un risque tel qu'inondation, érosion, affaissement; éboulement, avalanche, peut si elle est autorisée, être subordonnée à des conditions spéciales.

Ces terrains sont délimités par arrêté préfectoral pris après consultation des services intéressés et enquête dans les formes prévues par le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique et avis du Conseil Municipal.

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 de ces accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

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 1^{er} 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 de directives d'aménagement national approuvées par décret et notamment des dispositions d'un Schéma Directeur intéressant les agglomérations nouvelles approuvé avant le 1^{er} 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.

- :- :- :- :- :- :-

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

NOTA - Il est précisé que les constructions et installations dites "existantes" dans le présent règlement s'entendent "existantes" à la date de publication du Plan d'Occupation des Sols, c'est-à-dire le 8 Décembre 1995

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES -

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) est divisé en zones urbaines (U) et en zones naturelles ou non équipées (N).

La zone urbaine comprend

- UA : centre du bourg avec un secteur UAv concernant les vestiges archéologiques
- UB : périphérie proche avec un secteur UBa non raccordé au réseau d'assainissement
- UZAa : zone d'activités non raccordée au réseau d'assainissement

La zone naturelle comprend les zones :

- NAa : zone d'urbanisation anticipée pour l'habitat
- NB : zone naturelle non protégée et donc constructible
- NC : zone protégée pour l'activité agricole
- 1 ND : zone protégée pour les sites et paysages
- 2 NDv : zone destinée aux constructions à usage de tourisme et de loisirs

Leur délimitation est reportée sur les documents graphiques dits "plans de zonage" figurant au dossier.

Les documents graphiques font, en outre, apparaître les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements publics auxquels s'appliquent les dispositions des articles L 123.9 et R 123.32 du Code de l'Urbanisme et des espaces boisés classés qui sont strictement protégés.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES -

Des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte d'une des règles 3 à 13 des titres II et III du présent règlement pourront être autorisées dans les conditions prévues à l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme.

Des adaptations mineures pourront être autorisées dans les mêmes conditions pour des constructions à caractère exceptionnel et d'intérêt général (transformateur, châteaux d'eau, monuments, églises, etc.) si les dispositions du présent règlement apparaissent inadaptées à leur cas.

Les dérogations sont strictement interdites (article L 12 3.1 du Code de l'Urbanisme).

Commune de Villaines la Gosnais

Procédure	Document	Prescription	Approbation	Entrée en vigueur	Numérisation
Mise à jour	POS		22/07/1999	30/08/1999	Actualisée le 01/01/2008
élaboration	POS	24/03/1994	18/07/1996	30/08/1996	

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA est la zone urbaine centrale et ancienne du Bourg où les constructions sont pour la plupart en ordre continu et à l'alignement. Elle comprend un secteur "v" où une protection du patrimoine archéologique doit être établie.

SECTION 1

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - SONT INTERDITS -

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (comprenant notamment les carrières) sauf celles visées à l'article 2.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning.
- Le stationnement des caravanes.
- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir plus de 10 véhicules, ainsi que les garages collectifs de caravanes.
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées dans celle-ci.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de pneus usés, de véhicules désaffectés et leur extension.
- Les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports ouverts au public.

ARTICLE UA 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -

Quiconque désire démolir en tout ou en partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté, doit, au préalable, obtenir un permis de démolir.

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

Les 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.

L'extension et la transformation des activités existantes classées pour la protection de l'environnement 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.

Dans le secteur « v » :

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.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE -

1 - ACCES

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

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile (toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée). Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

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

2 - VOIRIE

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

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

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées domestiques

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

b) 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.

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE - VIDEOCOMMUNICATION

Dans toutes les opérations d'aménagement :

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

ARTICLE UA 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -

Sans objet

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES -

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

En cas de recul par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise qui s'y substitue, celui-ci doit être au moins égal à 5 m sauf si la disposition du bâti ancien ou d'autres motifs d'intérêt général conduisent à adopter un recul moindre.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées lorsqu'un plan d'ensemble concernant au moins 5 logements fixe l'implantation des constructions (angle d'attache, façade ...) et aux parcelles situées à l'angle de 2 voies.

Pour l'extension des constructions existantes (à la date de publication du P.O.S.), des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées sans toutefois aggraver la situation existante.

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

* Sur une profondeur de 20 m, comptée à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue, toute construction peut être contiguë à une ou deux limites séparatives.

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, elle doit être implantée par rapport à celle-ci à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 m.

* Au-delà de la profondeur de 20 m, comptée comme indiqué ci-dessus, toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 m.

Toutefois, une construction peut être implantée en limite séparative :

- si la construction n'excède pas 3,50 m de hauteur à l'égout du toit et 20 m² de superficie
- ou si elle s'adosse à une construction existante sans excéder de plus de 1 m la hauteur de cette construction.

Lorsqu'il y a une haie existante, les constructions annexes peuvent se mettre soit en limite séparative, soit à au moins 1 m de la limite séparative, à condition que leur superficie n'excède pas 20 m² et que leur hauteur hors tout n'excède pas 3,50 m.

Dans le cas de groupes d'habitations faisant l'objet d'une seule demande de permis de construire ou d'une autorisation de lotir, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

Pour l'extension des constructions existantes (à la date de publication du P.O.S.), des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées sans toutefois aggraver la situation existante .

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

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 lorsque l'une des constructions n'est pas à usage d'habitation et à 6 m lorsque les deux constructions sont à usage d'habitation.

Pour l'extension des constructions existantes (à la date de publication du P.O.S.), des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou la configuration du terrain pourront être autorisées sans toutefois aggraver la situation existante .

ARTICLE UA 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

L'emprise au sol autorisée des constructions est obtenue par les formules ci-après (E est l'emprise maximale autorisée et T la surface de l'unité foncière) :

- si T est inférieure ou égale à 200 m² : $E = T$
- si T est supérieure à 200 m² : $E = 100 \text{ m}^2 + T/2$

L'emprise au sol pourra atteindre :

- 100 % pour les habitations existantes (à la date de publication du P.O.S.) dans le cas de l'amélioration de leur confort,
- 100 % pour les constructions à usage de commerce, d'activités, etc...

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 UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE -

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 1 étage sur rez-de-chaussée pour les constructions à usage d'habitation, ou 6 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel pour les autres constructions.

Un comble aménageable est autorisé.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

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

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

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 :

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

Les constructions doivent respecter au maximum les grands principes de l'architecture rurale traditionnelle

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

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

Dans le secteur UAv, la couverture des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes devra être exécutée en ardoise naturelle, en ardoise fibro (taille maximale 42*32) ou en petite tuile plate (minimum 40 au m²)

Dans le reste de la zone UA , la couverture des constructions à usage d'habitation devra être exécutée en ardoise, en tuile de teinte nuancée ou en un matériau similaire par sa taille, son aspect et sa teinte.

Les annexes autorisées (même dissociées) devront s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux identiques. Les annexes dissociées de petite taille pourront éventuellement être en bois.

La couverture des autres constructions devra être exécutée avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement.

L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris sont en harmonie avec l'environnement.

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

ARTICLE UA 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.

En cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

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.

Pour les groupes d'habitations et les lotissements de 6 logements et plus, il doit être réalisé des espaces communs plantés ayant une superficie d'au moins 30 m² par logement.

SECTION 3

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - FIXATION DU C.O.S. -

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

ARTICLE UA 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S. -

Sans objet.

Commune de Villaines la Gosnais

Procédure	Document	Prescription	Approbation	Entrée en vigueur	Numérisation
Mise à jour	POS		22/07/1999	30/08/1999	Actualisée le 01/01/2008
élaboration	POS	24/03/1994	18/07/1996	30/08/1996	

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

C'est la zone qui comprend les développements récents du bourg et les terrains qui seront équipés pendant la période du POS

SECTION 1

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - SONT INTERDITS -

Les installations classées pour la protection de l'environnement (comprenant notamment les carrières) sauf celles visées à l'article 2.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les parcs résidentiels de loisirs.

L'aménagement de terrains de camping et de caravanning.

Le stationnement des caravanes.

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

Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées dans celle-ci.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de pneus usés, de véhicules désaffectés et leur extension.

Les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports ouverts au public.

ARTICLE UB 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -

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

* Les 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.

* L'extension et la transformation des activités existantes (à la date de publication du P.O.S.) classées pour la protection de l'environnement 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.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE -

1 - ACCES

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

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile (toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée). Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

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

2 - VOIRIE

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

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

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées domestiques

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

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est autorisé. Les installations devront alors être conçues de façon à pouvoir, le moment venu être branchées sur le réseau.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

b) 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.

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE - VIDEOCOMMUNICATION

Dans toutes les opérations d'aménagement :

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

ARTICLE UB 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES -

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 5 m par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise qui s'y substitue.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées lorsqu'un plan d'ensemble concernant au moins 5 logements fixe l'implantation des constructions (angle d'attache, façade ...) et aux parcelles situées à l'angle de 2 voies.

Pour l'extension des constructions existantes (à la date de publication du P.O.S.), des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées sans toutefois aggraver la situation existante.

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

* Sur une profondeur de 20 m, comptée à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue, toute construction peut être contiguë à une ou deux limites séparatives.

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, elle doit être implantée par rapport à celle-ci à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 m.

* Au-delà de la profondeur de 20 m, comptée comme indiqué ci-dessus, toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 m.

Toutefois, une construction peut être implantée en limite séparative :

- si la construction n'excède pas 3,50 m de hauteur à l'égout du toit et 20 m² de superficie
- ou si elle s'adosse à une construction existante sans excéder de plus de 1 m la hauteur de cette construction.

Lorsqu'il y a une haie existante, les constructions annexes peuvent se mettre soit en limite séparative, soit à au moins 1 m de la limite séparative, à condition que leur superficie n'excède pas 20 m² et que leur hauteur hors tout n'excède pas 3,50 m.

Dans le cas de groupes d'habitations faisant l'objet d'une seule demande de permis de construire ou d'une autorisation de lotir, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

Pour l'extension des constructions existantes (à la date de publication du P.O.S.), des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées sans toutefois aggraver la situation existante.

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

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 lorsque l'une des constructions n'est pas à usage d'habitation et à 6 m lorsque les deux constructions sont à usage d'habitation.

Pour l'extension des constructions existantes (à la date de publication du P.O.S.), des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou la configuration du terrain pourront être autorisées sans toutefois aggraver la situation existante.

ARTICLE UB 9 - POURCENTAGE D' EMPRISE AU SOL -

L'emprise au sol autorisée des constructions est obtenue par les formules ci-après (E est l'emprise maximale autorisée et T la surface de l'unité foncière) :

- | | |
|--|-----------------------------|
| - si T est inférieure ou égale à 200 m ² , | $E = T$ |
| - si T est supérieure à 200 m ² et inférieure ou égale à 600 m ² , | $E = 100 \text{ m}^2 + T/2$ |
| - si T est supérieure à 600 m ² , | $E = 200 \text{ m}^2 + T/3$ |

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 UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE -

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 4 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel pour toutes les constructions. Un comble aménageable est autorisé.

Toutefois, la hauteur des constructions pourra atteindre 6 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel en cas d'implantation sur un terrain pentu ou chaque fois que des impératifs techniques ou architecturaux l'exigeront.

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

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

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

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

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 :

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

Les constructions doivent respecter au maximum les grands principes de l'architecture rurale traditionnelle

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

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

La couverture des constructions à usage d'habitation devra être exécutée en ardoise, en tuile de teinte nuancée ou en matériau similaire par sa taille, son aspect et sa teinte.

Les annexes autorisées (même dissociées) devront s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux identiques. Les annexes dissociées de petite taille pourront éventuellement être en bois.

La couverture des autres constructions devra être exécutée avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement.

L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris sont en harmonie avec l'environnement.

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

ARTICLE UB 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.

Il doit être réalisé :

2 places de stationnement par logement.

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.

0,8 place de stationnement par chambre pour les hôtels.

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.

2 places de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du deuxième degré.

1 place de stationnement pour 10 places d'accueil, pour les salles de spectacle et de réunion.

Des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

Ces dispositions sont complémentaires.

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

En cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

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.

Pour les groupes d'habitations et les lotissements de 5 logements et plus, il doit être réalisé des espaces communs plantés ayant une superficie d'au moins 30 m² par logement.

SECTION 3

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - FIXATION DU C.O.S. -

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à :

0,50 pour les constructions à usage d'habitation,

0,60 pour les groupes d'habitations et pour les constructions à usage d'habitation jumelées, en bande ou en grappe,

0,70 pour les constructions à usage de commerce, d'activité, de bureau ou de service.

Les constructions scolaires, sanitaires ou hospitalières et les équipements publics ne sont pas soumis au C.O.S.

ARTICLE UB 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S. -

Le dépassement du C.O.S. peut être autorisé :

- pour des constructions à édifier sur des terrains situés :

. à l'angle de deux rues,

. entre deux constructions existantes (à la date de publication du P.O.S.), le long d'une voie, dans la limite des hauteurs des bâtiments contigus, lorsque l'application des autres règles définies ci-dessus rend possible l'édification d'une surface de plancher supérieure à celle obtenue par application du C.O.S.,

- pour des petits terrains non issus d'une unité foncière plus vaste jusqu'à concurrence d'une surface de plancher hors oeuvre nette de 150 m², construction existante comprise, dans le respect des autres règles définies ci-dessus.

- dans le cas d'un sinistre, pour la reconstruction équivalente à la surface détruite,

Sauf en cas de reconstruction après sinistre le dépassement du C.O.S. est assorti du versement de la participation prévue aux articles L 332.1 à L 332.5 du Code de l'Urbanisme et dans les conditions qu'ils fixent.

Commune de Villaines la Gosnais

Procédure	Document	Prescription	Approbation	Entrée en vigueur	Numérisation
Mise à jour	POS		22/07/1999	30/08/1999	Actualisée le 01/01/2008
élaboration	POS	24/03/1994	18/07/1996	30/08/1996	

ZONE UZa

CARACTERE DE LA ZONE

C'est une zone destinée à l'implantation d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de services

SECTION 1

NATURE DE L' UTILISATION DU SOL

ARTICLE UZa 1 - SONT INTERDITS -

Les constructions à usage d'habitation

Les équipements scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, sportifs.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les parcs résidentiels de loisirs.

L'aménagement de terrains de camping et de caravanning.

Le stationnement des caravanes.

Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées dans celle-ci.

Les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports ouverts au public.

ARTICLE UZA 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -

Sans objet

SECTION 2

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UZa 3 - ACCES ET VOIRIE -

1 - ACCES

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

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile (toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée). Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

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

2 - VOIRIE

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

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

ARTICLE UZa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées domestiques

L'assainissement autonome est autorisé.

b) Eaux résiduaires industrielles

A défaut de branchement possible sur un réseau d'assainissement, les eaux résiduaires industrielles doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement. L'épuration et l'évacuation des effluents devront être assurées conformément à la réglementation en vigueur.

c) 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.

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE - VIDEOCOMMUNICATION

Dans toutes les opérations d'aménagement :

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

ARTICLE UZa 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

ARTICLE UZa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES -

Les constructions devront être implantées parallèlement ou perpendiculairement aux voies de circulation. Lors de l'extension d'une activité, elles devront respecter l'orientation générale des constructions existantes.

Toute construction doit être implantée en retrait d'au moins 5 m de l'alignement. Dans tous les cas, une clôture devra être maintenue à l'alignement.

Ce retrait pourra être supprimé lorsqu'il s'agira de bâtiments de très faible emprise (transformateur).

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées, sans toutefois aggraver la situation existante.

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

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 m.

Toutefois, ce retrait peut être supprimé :

- pour tout bâtiment lorsque les mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu),
- pour les bâtiments de très faible emprise (transformateur).

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées sans toutefois aggraver la situation existante.

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

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 lorsque l'une des constructions n'est pas à usage d'habitation et à 6 m lorsque les deux constructions sont à usage d'habitation.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou la configuration du terrain pourront être autorisées sans toutefois aggraver la situation existante.

ARTICLE UZa 9 - POURCENTAGE D' EMPRISE AU SOL -

Sans objet.

ARTICLE UZa 10 - HAUTEUR MAXIMALE -

Le gabarit maximal des constructions à usage d'activité est limité à 10 m au faîtage.

Toutefois si la construction nouvelle prolonge un alignement existant de gabarit plus élevé, elle pourra respecter le gabarit de cet alignement.

La surélévation d'un bâtiment existant n'est autorisée qu'à titre exceptionnel. La hauteur définitive de la façade devra alors correspondre à celle des constructions voisines.

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

Les dispositifs du présent article ne s'appliquent pas:

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

ARTICLE UZa 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

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

La couverture des autres constructions devra être exécutée avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement.

Tout apport de terre modifiant la topographie initiale du terrain est interdit. Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

Les bardages métalliques doivent avoir des coloris en harmonie avec l'environnement.

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

ARTICLE UZa 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.

Il doit être réalisé :

-1 place de stationnement par 25 m² de surface de vente pour les commerces

-1 place de stationnement par 25 m² de surface utile de bureaux et de locaux recevant du public y compris pour les bâtiments publics.

-1 place de stationnement par tranche de 3 emplois.

- des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.
Ces dispositions sont complémentaires.

ARTICLE UZA 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -

Les espaces libres autour des bâtiments industriels devront recevoir un traitement paysager.

Les zones de stockage devront être dissimulées soit par des clôtures en grillage peint doublées d'une haie vive, soit par des écrans végétaux constitués d'arbres non coniques , soit par des clôtures en planches soignées.

Des plantations devront être réalisées en limite de zone entre la zone UZa et la zone NC.

SECTION 3

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZa 14 - FIXATION DU C.O.S. -

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

ARTICLE UZa 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S. -

Sans objet.

Commune de Villaines la Gosnais

Procédure	Document	Prescription	Approbation	Entrée en vigueur	Numérisation
Mise à jour	POS		22/07/1999	30/08/1999	Actualisée le 01/01/2008
élaboration	POS	24/03/1994	18/07/1996	30/08/1996	

ZONE NAa

CARACTERE DE LA ZONE

Zone naturelle, non équipée, réservée à l'urbanisation future où certaines opérations à usage d'habitation peuvent être autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

SECTION 1

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NAa 1 - SONT INTERDITS -

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

ARTICLE NAa 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS –

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

* Les équipements de sports et de loisirs sous réserve que cette opération soit compatible avec un aménagement interne de la zone cohérent.

* Les constructions à usage d'habitation et les équipements commerciaux, artisanaux et de service nécessaires à la vie et à la commodité des habitants même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve :

- qu'ils fassent partie d'une opération de 5 logements au moins, ou présentant une S.H.O.N. totale d'au moins 500 m² ou qu'elle intéresse la totalité de la zone,

- que cette opération soit compatible :

- d'une part, avec la capacité des équipements de la commune,
- d'autre part, avec un aménagement interne de la zone cohérent et respecte les accès définis.

* Les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées dans celle-ci.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NAa 3 - ACCES ET VOIRIE -

1 - ACCES

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

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile (toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée). Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

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

2 - VOIRIE

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

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

ARTICLE NAa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées domestiques

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

b) 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.

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE - VIDEOCOMMUNICATION

Dans toutes les opérations d'aménagement :

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

ARTICLE NAa 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES –

Sans objet

ARTICLE NAa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES -

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

En cas de recul par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise qui s'y substitue, celui-ci doit être au moins égal à 5 m sauf si la disposition du bâti ancien ou d'autres motifs d'intérêt général conduisent à adopter un recul moindre.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées lorsqu'un plan d'ensemble concernant au moins 5 logements fixe l'implantation des constructions (angle d'attache, façade ...) et aux parcelles situées à l'angle de 2 voies.

Pour l'extension des constructions existantes (à la date de publication du P.O.S.), des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées sans toutefois aggraver la situation existante.

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

* Sur une profondeur de 20 m, comptée à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue, toute construction peut être contiguë à une ou deux limites séparatives.

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, elle doit être implantée par rapport à celle-ci à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 m.

* Au-delà de la profondeur de 20 m. comptée comme indiqué ci-dessus, toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 m.

Toutefois, une construction peut être implantée en limite séparative :

- si la construction n'excède pas 3,50 m de hauteur à l'égout du toit et 20 m² de superficie
- ou si elle s'adosse à une construction existante sans excéder de plus de 1 m la hauteur de cette construction.

Lorsqu'il y a une haie existante, les constructions annexes peuvent se mettre soit en limite séparative, soit à au moins 1 m de la limite séparative, à condition que leur superficie n'excède pas 20 m² et que leur hauteur hors tout n'excède pas 3,50 m.

Dans le cas de groupes d'habitations faisant l'objet d'une seule demande de permis de construire ou d'une autorisation de lotir, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

Pour l'extension des constructions existantes (à la date de publication du P.O.S.), des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées, sans toutefois aggraver la situation existante.

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

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 lorsque l'une des constructions n'est pas à usage d'habitation et à 6 m lorsque les deux constructions sont à usage d'habitation.

Pour l'extension des constructions existantes (à la date de publication du P.O.S.), des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou la configuration du terrain pourront être autorisées, sans toutefois aggraver la situation existante.

ARTICLE NAa 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

Sans objet.

ARTICLE NAa 10 - HAUTEUR MAXIMALE -

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 4 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel pour toutes les constructions. Un comble aménageable est autorisé.

Toutefois, la hauteur des constructions pourra atteindre 6 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel en cas d'implantation sur un terrain pentu ou chaque fois que des impératifs techniques ou architecturaux l'exigeront.

ARTICLE NAa 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

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 :

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

Les constructions doivent respecter au maximum les grands principes de l'architecture rurale traditionnelle

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

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

La couverture des constructions à usage d'habitation devra être exécutée en ardoise, en tuile de teinte nuancée, en tuile de teinte nuancée ou en matériau similaire par sa taille, son aspect et sa teinte.

Les annexes autorisées (même dissociées) devront s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux identiques. Les annexes dissociées pourront éventuellement être en bois.

La couverture des autres constructions devra être exécutée avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement.

L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris sont en harmonie avec l'environnement.

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

ARTICLE NAa 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.

Il doit être réalisé :

2 places de stationnement par logement.

1 place de stationnement par 25 m² de surface de vente pour les commerces

1 place de stationnement par tranche de 3 emplois.

0,8 place de stationnement par chambre pour les hôtels et pour les équipements médico-sociaux

Ces dispositions sont complémentaires.

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

ARTICLE NAa 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Pour les constructions d'immeubles à usage de logement collectif, les constructions à usage d'équipements médico-sociaux, 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.

Pour les groupes d'habitations et les lotissements de 5 logements et plus, il doit être réalisé des espaces communs plantés ayant une superficie d'au moins 30 m² par logement avec un minimum de 500 m² d'un seul tenant.

SECTION 3

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NAa 14 - FIXATION DU C.O.S.

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à :

0,40 pour les constructions à usage d'habitation jumelées, en bande ou en grappe,
0,35 pour toutes les autres constructions.

Les constructions scolaires, sanitaires ou hospitalières et les équipements publics ne sont pas soumis au C.O.S.

ARTICLE NAa 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet

Commune de Villaines la Gosnais

Procédure	Document	Prescription	Approbation	Entrée en vigueur	Numérisation
Mise à jour	POS		22/07/1999	30/08/1999	Actualisée le 01/01/2008
élaboration	POS	24/03/1994	18/07/1996	30/08/1996	

ZONE NB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone NB comprend les terrains de la zone naturelle qui ne font pas l'objet d'une protection particulière.

Cette zone où des constructions diffuses se sont déjà implantées n'est que partiellement desservie par les équipements et il n'est pas prévu de les compléter.

Elle comprend un secteur "s" le long de la RN 23 où les constructions sont présumées sujettes à des nuisances sonores.

SECTION 1

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NB 1 - SONT INTERDITS -

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

Les lotissements de toute nature et les groupes d'habitations.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les parcs résidentiels de loisirs.

L'aménagement de terrains de camping et de caravanning.

Le stationnement des caravanes.

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

Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées dans celle-ci.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de pneus usés, de véhicules désaffectés et leur extension.

Les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports ouverts au public.

ARTICLE NB 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -

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

Les 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.

L'extension et la transformation des activités existantes classées pour la protection de l'environnement 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.

Dans le secteur "s" :

La construction, l'extension et la transformation des bâtiments destinés à servir d'habitation ou à recevoir du public, si elles sont autorisées dans la zone, ne le sont que si les mesures concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur sont prises conformément aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 pour une voie de type 1.

SECTION 2

CONDITIONS DE L' UTILISATION DU SOL

ARTICLE NB 3 - ACCES ET VOIRIE -

1 - ACCES

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

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile (toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée). Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Lorsque plusieurs terrains auront été détachés d'une même unité foncière, il pourra leur être imposé d'aménager un seul accès unique sur la voie publique afin de limiter le nombre d'accès pour des raisons de sécurité.

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

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus. Ainsi pour des raisons de sécurité l'accès sur la voie publique pourra être imposé de tel ou tel côté de la parcelle et l'arasement de talus ou l'arrachage de haies pourront être imposés pour améliorer la visibilité.

2 - VOIRIE

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

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

ARTICLE NB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées domestiques

Les eaux ménagères et autres effluents doivent être dirigés par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuels.

b) 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.

ARTICLE NB 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir une superficie minimale de 2.000 m²

En cas de détachement d'une parcelle bâtie, celle-ci devra respecter cette superficie minimale et permettre le respect de la réglementation en matière d'assainissement autonome et des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'extension des constructions existantes qui ne sont pas détachées d'une unité foncière plus vaste.

ARTICLE NB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES -

Toute construction 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.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

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

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 3 m.

Dans la zone NB de La Haie, Languicherie, Courvalain, les constructions doivent être implantées à au moins 30 mètres de la limite Sud de la zone.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

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

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 lorsque l'une des constructions n'est pas à usage d'habitation et à 6 m lorsque les deux constructions sont à usage d'habitation.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou la configuration du terrain pourront être autorisées.

ARTICLE NB 9 - POURCENTAGE D' EMPRISE AU SOL -

Sans objet.

ARTICLE NB 10 - HAUTEUR MAXIMALE -

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder 3,50 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel. Un comble aménageable est autorisé.

Toutefois, la hauteur des constructions pourra atteindre 5 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel en cas d'implantation sur un terrain pentu ou chaque fois que des impératifs techniques ou architecturaux l'exigeront.

La hauteur des autres constructions ne devra pas excéder 5 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel.

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

ARTICLE NB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

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 :

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

Les constructions doivent respecter au maximum les grands principes de l'architecture rurale traditionnelle

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

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

La couverture des constructions à usage d'habitation devra être exécutée en ardoise, en tuile de teinte nuancée ou en matériau similaire par sa taille, son aspect et sa teinte.

Les annexes autorisées devront s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux d'aspect identique. Les annexes dissociées de petite taille pourront éventuellement être en bois.

La couverture des autres constructions devra être exécutée avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement.

L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris sont en harmonie avec l'environnement.

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

ARTICLE NB 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.

ARTICLE NB 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -

Les écrans végétaux de type bocage devront être maintenus le long des sentiers de randonnée. Lors de plantations nouvelles on adoptera des essences locales: charme, noisetier, aubépine... à l'exclusion des haies de conifères.

Des haies champêtres ou des bouquets d'arbres devront être plantés en limite Sud de la zone NB de La Haie , Languicherie, Courvalain.

Afin de garder le caractère rural de la zone, toute construction à usage d'habitation devra être accompagnée de plantation de haies champêtres et d'arbres de haute tige .

Des écrans plantés formés de plantations de basses tiges susceptibles de masquer la visibilité jusqu'à une hauteur de 2 m doivent être réalisés autour des terrains occupés par des bâtiments à usage d'activité ou d'entrepôts ou supportant des dépôts.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

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.

Les surfaces non occupées par les aires de stationnement et de manœuvre et en tout état de cause, au moins 10% de la superficie totale de l'unité foncière, doivent être aménagées en espaces verts.

SECTION 3

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 14 - FIXATION DU C.O.S. –

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,20 pour toutes les constructions.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions à usage agricole.

ARTICLE NB 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S. -

Le dépassement peut être autorisé :

- dans le cas d'un sinistre, pour la reconstruction équivalente à la surface détruite,
- pour des petits terrains existants jusqu'à concurrence d'une surface de plancher hors œuvre nette de 200 m².
- pour l'aménagement ou l'extension des constructions à usage d'activités existantes

Sauf dans le cas de reconstruction après sinistre le dépassement du C.O.S. est assorti du versement de la participation prévu aux articles L.332.1 à L.332.5 du Code de l'Urbanisme.

Commune de Villaines la Gosnais

Procédure	Document	Prescription	Approbation	Entrée en vigueur	Numérisation
Mise à jour	POS		22/07/1999	30/08/1999	Actualisée le 01/01/2008
élaboration	POS	24/03/1994	18/07/1996	30/08/1996	

ZONE NC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone NC correspond aux terrains de la zone naturelle où il convient de protéger les activités agricoles.

Elle comprend des espaces boisés classés protégés existants où les défrichements sont interdits et où les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Elle comprend un secteur "s" le long de l'Autoroute A11 et de la RN 23 où les constructions sont présumées sujettes à des nuisances sonores.

Elle comprend un secteur "v" où une protection du patrimoine archéologique doit être établie.

SECTION 1

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NC 1 - SONT INTERDITS -

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

- des bâtiments et installations à usage agricole liés aux exploitations agricoles, même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement,
- de celles visées à l'article 2,
- des équipements d'infrastructure.

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A 11 et dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RN 23 . Cette interdiction ne s'applique 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
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes

ARTICLE NC 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -

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

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux exploitations agricoles et qu'elles soient implantées à moins de 100 m du siège d'exploitation.

L'extension des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve que la surface hors œuvre nette après extension ne dépasse pas :

- 200 m² si S est inférieure à 134 m²
- 1,5 S si S est supérieure à 133 m²

S étant la S.H.O.N. (en m²) existante avant toute extension.

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

La transformation d'un bâtiment à usage agricole en construction à usage d'habitation à condition que :

- cette transformation soit limitée à 1 par ancien siège d'exploitation
- le bâtiment à usage agricole soit construit dans des matériaux anciens et que sa conservation et sa restauration présentent un intérêt architectural.
- l'extension de ce bâtiment soit limitée à 10 % de la surface de planchers existante et soit réalisée avec des matériaux anciens ou ayant l'aspect de matériaux anciens

L'extension et la transformation des activités existantes dans la zone, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement non liées aux exploitations agricoles, 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 reconstruction après sinistre des bâtiments existants, à condition qu'il n'y ait pas changement de destination.

La transformation de bâtiments existants à condition qu'ils soient destinés à usage de tourisme ou de loisirs ouverts au public.

L'implantation d'activités non liées aux exploitations agricoles à condition qu'elle se réalise dans des sièges d'exploitation désaffectés.

Les constructions destinées au stockage de produits agricoles à condition que l'intégration au paysage soit étudiée avec soin.

Les affouillements et les exhaussements du sol, à l'exclusion de toute carrière, à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone ou qu'ils concernent le dépôt des déblais excédentaires des chantiers de terrassement à condition qu'il y ait une remise en état des terrains en harmonie avec l'environnement

Les constructions non liées à une exploitation agricole destinées à abriter des animaux à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 20 m² et à raison d'une construction par unité foncière.

Dans le secteur "s" :

La construction, l'extension et la transformation des bâtiments destinés à servir d'habitation ou à recevoir du public, si elles sont autorisées dans la zone, ne le sont que si les mesures concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur sont prises conformément aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 pour une voie de type I.

Dans le secteur "v" :

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.

Quiconque désire démolir en tout ou en partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté, doit, au préalable obtenir un permis de démolir.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NC 3 - ACCES ET VOIRIE -

1 - ACCES

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.

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile (toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée). Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

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

Les constructions prenant accès sur l'autoroute A11 sont interdites. Les constructions prenant accès sur la RN 23 sont interdites sauf celles liées à une exploitation agricole ou à une activité liée à la route. Dans ce dernier cas, l'accès devra faire l'objet d'aménagements spéciaux.

2 - VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées domestiques

Les eaux ménagères et autres effluents doivent être dirigés par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuels.

b) 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.

ARTICLE NC 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -

En cas de détachement d'une parcelle bâtie, celle-ci devra avoir une superficie suffisante pour respecter la réglementation en matière de coefficient d'occupation des sols et d'assainissement individuel et les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE NC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES -

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

- 50 m pour l'autoroute A 11.
- 35 m pour les routes à grande circulation en ce qui concerne les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres constructions.
- 15 m pour les routes départementales non classées à grande circulation.
- 10 m pour les autres voies.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

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

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

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

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

Sans objet.

ARTICLE NC 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

Sans objet.

ARTICLE NC 10 - HAUTEUR MAXIMALE -

La hauteur est limitée à 3,50 m pour les constructions à usage d'habitation. Un comble aménageable est autorisé.

La hauteur des autres constructions ne devra pas excéder 7 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel.

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

ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

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

Les constructions doivent respecter au maximum les grands principes de l'architecture rurale traditionnelle

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

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

La couverture des constructions à usage d'habitation devra être exécutée en ardoise, en tuile de teinte nuancée ou en matériau similaire par sa taille, son aspect et sa teinte.

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. Les annexes dissociées de petite taille peuvent être réalisées en bois

La couverture des autres constructions devra être exécutée avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement.

L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris sont en harmonie avec l'environnement.

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

ARTICLE NC 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.

ARTICLE NC 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -

Dans les espaces boisés classés, tout défrichement est interdit et les coupes sont soumises à autorisation.

Les massifs boisés devront être maintenus et les arbres régulièrement remplacés à l'identique en cas de vieillissement.

Les écrans végétaux de type bocage devront être maintenus le long des sentiers de randonnée. Lors de plantations nouvelles on adoptera des essences locales: charme, noisetier, aubépine... à l'exclusion des haies de conifères.

Afin de garder le caractère rural de la zone, toute construction à usage d'habitation devra être accompagnée de plantation de haies champêtres et d'arbres de haute tige.

Lorsque des bâtiments autres que ceux à usage d'habitation posent des problèmes d'intégration au paysage, des écrans plantés d'essences régionales destinés à les masquer doivent être réalisés.

SECTION 3

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 14 - FIXATION DU C.O.S. -

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,10 pour toutes les constructions sauf pour les constructions à usage agricole pour lesquelles il n'est pas fixé de C.O.S.

ARTICLE NC 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S. -

Le dépassement peut être autorisé dans le cas d'un sinistre pour la reconstruction équivalente à la surface détruite.

Commune de Villaines la Gosnais

Procédure	Document	Prescription	Approbation	Entrée en vigueur	Numérisation
Mise à jour	POS		22/07/1999	30/08/1999	Actualisée le 01/01/2008
élaboration	POS	24/03/1994	18/07/1996	30/08/1996	

ZONE 1ND

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1 ND comprend les terrains de la zone naturelle où une protection totale des sites et paysages est établie.

Elle comprend des espaces boisés classés protégés existants ou à créer où les défrichements sont interdits et où les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Elle comprend un secteur "v" où une protection du patrimoine archéologique doit être établie.

SECTION 1

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 ND 1 - SONT INTERDITS -

L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de ballastières

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

- des bâtiments et installations à usage agricole liés aux exploitations agricoles, même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement,
- de celles visées à l'article 2,
- des équipements d'infrastructure.

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A 11 et de 75 m de part et d'autre de la RN 23. Cette interdiction ne s'applique 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
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes

ARTICLE 1ND 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

Nonobstant les dispositions de l'article précédent peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne intégration au site et qu'il ne soit pas porté atteinte au caractère de la zone :

L'extension des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve que la surface hors œuvre nette après extension ne dépasse pas :

- 200 m² si S est inférieure à 134 m²
- 1,5 S si S est supérieure à 133 m²

S étant la S.H.O.N. (en m²) existante avant toute extension.

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

La reconstruction après sinistre des bâtiments existants, à condition qu'il n'y ait pas changement de destination.

La transformation de bâtiments existants à condition qu'ils soient destinés à usage de tourisme ou de loisirs ouverts au public.

Dans le secteur "v" :

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.

Quiconque désire démolir en tout ou en partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté, doit, au préalable, obtenir un permis de démolir.

SECTION 2

CONDITIONS DE L' UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1ND 3 - ACCES ET VOIRIE -

1 - ACCES

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.

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile (toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée). Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

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

2 - VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE 1ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées domestiques

Les eaux ménagères et autres effluents doivent être dirigés par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuels.

b) 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.

ARTICLE 1ND 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -

En cas de détachement d'une parcelle bâtie, celle-ci devra avoir une superficie suffisante pour respecter la réglementation en matière d'assainissement individuel et les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.

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

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

- 35 m pour les routes à grande circulation en ce qui concerne les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres constructions.

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

- 10 m pour les autres voies.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

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

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

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

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

Sans objet.

ARTICLE 1ND 9 - POURCENTAGE D' EMPRISE AU SOL -

Sans objet.

ARTICLE 1ND 10 - HAUTEUR MAXIMALE -

La hauteur est limitée à 3,50 m pour les constructions à usage d'habitation. Un comble aménageable est autorisé.

La hauteur des autres constructions ne devra pas excéder 7 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel.

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

Cependant les extensions directement contiguës à un bâtiment ancien plus élevé pourront avoir le même gabarit que le bâtiment existant.

ARTICLE 1ND 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

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

Les constructions doivent respecter au maximum les grands principes de l'architecture rurale traditionnelle

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

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

La couverture des constructions à usage d'habitation devra être exécutée en ardoise, en tuile de teinte nuancée ou en matériau similaire par sa taille, son aspect et sa teinte.

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux d'aspect identique Les annexes dissociées de petite taille peuvent être réalisées en bois

La couverture des autres constructions devra être exécutée avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement.

L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris sont en harmonie avec l'environnement.

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

ARTICLE 1 ND 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.

ARTICLE 1ND 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -

Les écrans végétaux de type bocage devront être maintenus le long des sentiers de randonnée. Lors de plantations nouvelles on adoptera des essences locales: charme, noisetier, aubépine... à l'exclusion des haies de conifères.

Les espaces plantés ou alignements d'arbres classés sont protégés. Ils devront être conservés dans leur intégralité et entretenus. Les arbres devront être remplacés à l'identique en cas de vieillissement ou de disparition accidentelle. L'usage d'espèces étrangères à la Région est interdit.

Afin de garder le caractère rural de la zone, toute construction à usage d'habitation devra être accompagnée de plantation de haies champêtres et d'arbres de haute tige.

Lorsque des bâtiments autres que ceux à usage d'habitation poseront des problèmes d'intégration au paysage, des écrans plantés d'essences régionales destinés à les masquer doivent être réalisés.

Dans les espaces boisés classés, tout défrichement est interdit et les coupes sont soumises à autorisation.

SECTION 3

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1ND 14 - FIXATION DU C.O.S. -

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

ARTICLE 1 ND 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S. -

Sans objet.

Commune de Villaines la Gosnais

Procédure	Document	Prescription	Approbation	Entrée en vigueur	Numérisation
Mise à jour	POS		22/07/1999	30/08/1999	Actualisée le 01/01/2008
élaboration	POS	24/03/1994	18/07/1996	30/08/1996	

ZONE 2 ND

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2 ND comprend les terrains de la zone naturelle où une protection des sites et paysages est établie Les équipements sportifs, de loisirs ou de tourisme ouverts au public y sont toutefois autorisés.

Elle comprend des espaces boisés classés protégés existants où les défrichements sont interdits et où les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Elle comprend un secteur « v » où une protection du patrimoine archéologique doit être établie.

Elle comprend un secteur "s" le long de la RN 23 où les constructions sont présumées sujettes à des nuisances sonores.

SECTION 1

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2 ND 1 - SONT INTERDITS -

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

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.
- de celles visées à l'article 2,

ARTICLE 2 ND 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -

Dans l'ensemble de la zone, 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 à usage d'habitation, 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 à des exploitations agricoles. Les constructions à usage d'habitation devront être implantées à moins de 100 m du siège d'exploitation. Les bâtiments agricoles de grand gabarit devront faire l'objet d'une étude poussée d'intégration aux paysages (implantation, matériaux, coloris et environnement planté).

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires à la surveillance des équipements sportifs, de loisirs et de tourisme autorisés.

L'extension des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve que la surface hors œuvre nette après extension ne dépasse pas :

- 200 m² si S est inférieure à 134 m²

- 1,5 S si S est supérieure à 133 m²

S étant la S.H.O.N. (en m²) existante avant toute extension.

Cette extension peut s'opérer à l'intérieur des bâtiments à usage agricole existants à la date de publication du POS lorsque ceux-ci sont construits dans les mêmes matériaux que la partie à usage d'habitation existante.

La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date de publication du POS , à condition qu'il n'y ait pas changement de destination.

La transformation de bâtiments existants à la date de publication du POS à condition qu'ils soient destinés à usage de tourisme ou de loisirs ouverts au public.

L'implantation d'activités dans des bâtiments existants et l'extension de ces bâtiments pour ces activités à condition qu'il s'agisse d'activités non nuisantes et non polluantes et qu'on respecte le cadre et l'aspect architectural des bâtiments existants

Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone (plans d'eau agricoles ou à usage touristique)

Dans le secteur « v » :

Dans le secteur «v» 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.

Quiconque désire démolir en tout ou en partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté, doit, au préalable, obtenir un permis de démolir.

Dans le secteur "s" :

La construction, l'extension et la transformation des bâtiments destinés à servir d'habitation ou à recevoir du public, si elles sont autorisées dans la zone, ne le sont que si les mesures concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur sont prises conformément aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 pour une voie de type 1.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2 ND 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

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.

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile (toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée). Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

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

Les constructions prenant accès directement sur la RN 23 sont interdites.

2 - VOIRIE

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

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

ARTICLE 2 ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées domestiques

Les eaux ménagères et autres effluents doivent être dirigés par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuels.

b) 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.

ARTICLE 2 ND 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -

En cas de détachement d'une parcelle bâtie, celle-ci devra avoir une superficie suffisante pour respecter la réglementation en matière d'assainissement individuel et les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.

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

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

- 35 m pour les routes à grande circulation en ce qui concerne les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres constructions.
- 15 m pour les routes départementales non classées à grande circulation.
- 10 m pour les autres voies.

Pour l'extension des constructions existantes à la date de publication du POS, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

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

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

Pour l'extension des constructions existantes à la date de publication du POS, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

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

Sans objet.

ARTICLE 2 ND 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

Sans objet.

ARTICLE 2 ND 10 - HAUTEUR MAXIMALE -

La hauteur est limitée à 3,50 m pour les constructions à usage d'habitation. Un comble aménageable est autorisé.

La hauteur des autres constructions ne devra pas excéder 6 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel.

Cependant les extensions directement contiguës à un bâtiment ancien plus élevé pourront avoir le même gabarit que le bâtiment existant.

ARTICLE 2 ND 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

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

Les constructions doivent respecter au maximum les grands principes de l'architecture rurale traditionnelle

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

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

La couverture des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes éventuellement dissociées devra être exécutée en ardoise, en tuile de teinte nuancée ou en matériau similaire par sa taille, son aspect et sa teinte. Les annexes dissociées pourront éventuellement être en bois.

La couverture des autres constructions devra être exécutée avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement.

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux d'aspect identique.

L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris sont en harmonie avec l'environnement.

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

ARTICLE 2 ND 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.

Il doit être réalisé :

- 2 places de stationnement par logement.
- 0,8 place de stationnement par chambre pour les hôtels.
- 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 m' supplémentaires.
- 1 place de stationnement par tranche de 3 emplois, au-delà des trois premiers emplois.

Ces dispositions sont complémentaires.

ARTICLE 2 ND 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -

Les écrans végétaux de type bocage devront être maintenus le long des sentiers de randonnée. Lors de plantations nouvelles on adoptera des essences locales : charme, noisetier, aubépine... à l'exclusion des haies de conifères.

Lorsque des bâtiments autres que ceux à usage d'habitation poseront des problèmes d'intégration au paysage, des écrans plantés d'essences régionales destinés à les masquer doivent être réalisés.

Dans les espaces boisés classés, tout défrichement est interdit et les coupes sont soumises à autorisation.

SECTION 3

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 ND 14 - FIXATION DU C.O.S. -

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

ARTICLE 2 ND 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S. -

Sans objet.