

COMMUNE DE DOMALAIN

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

REGLEMENT



MODIFICATION N° 5

PLU	Prescrit	Projet arrêté	Approbation
Elaboration	23 juin 2003	23 janvier 2006	25 septembre 2006
Modification n°1			26 mai 2008
Révision simplifiée n°1	10 septembre 2007		04 février 2008
Modification n°2			05 octobre 2009
Révision simplifiée n° 2	03 mai 2010		06 septembre 2010
Modification n°3	02 avril 2012		05 novembre 2012
Modification simplifiée n°1	08 septembre 2014		08 décembre 2014
Modification n°4	01 juin 2015		07 décembre 2015
Modification n°5	20 Février 2017		04 Septembre 2017

*Vu pour être annexé à la délibération d'approbation de
la modification n°5 du PLU*

en date du 04.09.2017

Le Maire

S O M M A I R E

I : NOTE LIMINAIRE.....	3
II : DISPOSITIONS GENERALES.....	12
III : DISPOSTIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	
CHAPITRE I : ZONE UC.....	20
CHAPITRE II : ZONE UE.....	28
CHAPITRE III : ZONE UA.....	36
CHAPITRE IV : ZONE UL.....	44
CHAPITRE V : ZONE UH.....	50
IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	
CHAPITRE I : ZONE 1AUE.....	58
CHAPITRE II : ZONE 1AUH.....	67
CHAPITRE III : ZONE 1AUA.....	75
CHAPITRE IV : ZONE 1AUL.....	83
CHAPITRE V : ZONE 1AUZ	89
CHAPITRE VI : ZONE 2AU.....	101
V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	
CHAPITRE I : ZONE A.....	107
CHAPITRE II : ZONE NA.....	115
CHAPITRE III : ZONE NPA.....	123
CHAPITRE IV : ZONE NPB.....	126
CHAPITRE V : ZONE NPL.....	134
VI : ANNEXES	
CHAPITRE I : PLANS DE SECTEUR	141

I NOTE LIMINAIRE

NOTE LIMINAIRE

LE REGLEMENT DU P.L.U.

Chaque zone du P.L.U. est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

SECTION 1 NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL

- Article 1 : Les types d’occupation ou utilisation du sol interdits
- Article 2 : Les types d’occupation ou d’utilisation du sol autorisés mais soumis à des conditions spéciales

SECTION 2 : CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL

- article 3 : accès et voirie
- article 4 : desserte par les réseaux
- article 5 : caractéristiques des terrains
- article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers
- article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière
- article 9 : emprise au sol des constructions
- article 10 : hauteur maximale des constructions
- article 11 : aspect extérieur et clôtures
- article 12 : stationnement des véhicules
- article 13 : espaces libres/plantations/espaces boisés classés

SECTION 3 : POSSIBILITES D’OCCUPATION DU SOL

- article 14 : possibilités maximales d’occupation du sol

La section 1 définit la vocation principale de la zone et liste les interdictions et les autorisations soumises à conditions spéciales.

La section 2 définit les règles auxquelles doivent répondre les terrains constructibles et l’implantation des constructions.

La section 3 définit les densités.

Le contenu de chaque règlement de zone est fixé en fonction:

- de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger,...)
- des équipements existants
- des volontés d’aménagement.

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le C.O.S. détermine le nombre de mètres carrés de surface de plancher constructible par mètre carré de terrain.

Par surface de terrain, il faut entendre la surface de la projection horizontale du terrain de l'opération, déduction faite des emprises réservées pour des équipements publics ou des opérations de voirie. Toutefois, lorsqu'elles feront l'objet de cession gratuite, ces dernières pourront être prises en compte dans la surface du terrain.

La surface de plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction clos et couvert. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur des façades ; l'épaisseur des murs extérieurs n'étant pas comptabilisée.

A la superficie de cette construction ainsi déterminée, doivent être éventuellement déduites les surfaces occupées par :

- Les embrasures des portes et des fenêtres
- Les cages d'escaliers et d'ascenseurs
- Les aires de stationnement
- Les caves et les celliers en **habitat collectif**
- Les combles non aménageables
- Les locaux techniques des bâtiments d'activité ou d'habitation **collectif**
- Les circulations intérieures pour **l'habitat collectif** (déduction forfaitaire de 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation)

Le C.O.S. n'est pas applicable aux équipements publics d'infrastructure.

LE COEFFICIENT D’EMPRISE AU SOL (C.E.S)

Le coefficient d’emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection de la construction à la surface du terrain.

La surface du terrain est comptée comme dit précédemment.

Les constructions de garages enterrés ne seront pas comptées dans l’emprise au sol sous réserve que le niveau de la dalle supérieure ne dépasse pas plus de 50 cm le niveau naturel environnant.

Le coefficient d’emprise au sol n’est pas applicable aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d’intérêt collectif.

Pour les lotissements, il pourra être admis que le coefficient d’emprise au sol soit déterminé globalement en rapportant la somme des surfaces occupées par la projection de l’ensemble des constructions autorisées à la surface du terrain.

L’emprise maximale sur chaque lot étant déterminée par les documents du lotissement (plans et règlement)

LES HAUTEURS D’IMMEUBLE

Sauf dispositions spécifiques prévues à l’article 10, la hauteur maximale est calculée, à la date du dépôt de la demande d’autorisation, à partir du sol naturel, de la voirie ou de la côte d’aménagement de la zone (tel que précisé dans l’article 10 de la zone considérée) jusqu’au point le plus haut de la construction sans inclure la hauteur des toitures.

En cas de terrain en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 30 m de longueur et la cote de hauteur de chaque section est prise en son milieu.

LOTISSEMENTS ANCIENS

Dans les 5 ans à compter de l’achèvement d’un lotissement constaté dans les conditions de l’article R.315-36, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de nouvelles dispositions du P.L.U. intervenues postérieurement à l’autorisation de lotir (article L.315-8 du Code de l’Urbanisme).

PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

Le permis de construire valant division relève dorénavant du nouvel article R 431.24, la définition est la suivante :

« Lorsque les travaux projetés portent sur la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, le dossier présenté à l'appui de la demande est complété par un plan de division et, lorsque des voies ou espaces communs sont prévus, le projet de constitution d'une association syndicale des acquéreurs à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien de ces voies et espaces communs à moins que l'ensemble soit soumis au statut de la copropriété ou que le demandeur justifie de la

conclusion avec la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent d'une convention prévoyant le transfert dans leur domaine de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés. »

UNITE FONCIERE OU TERRAIN

Est considéré comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation générale ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la surface du terrain.

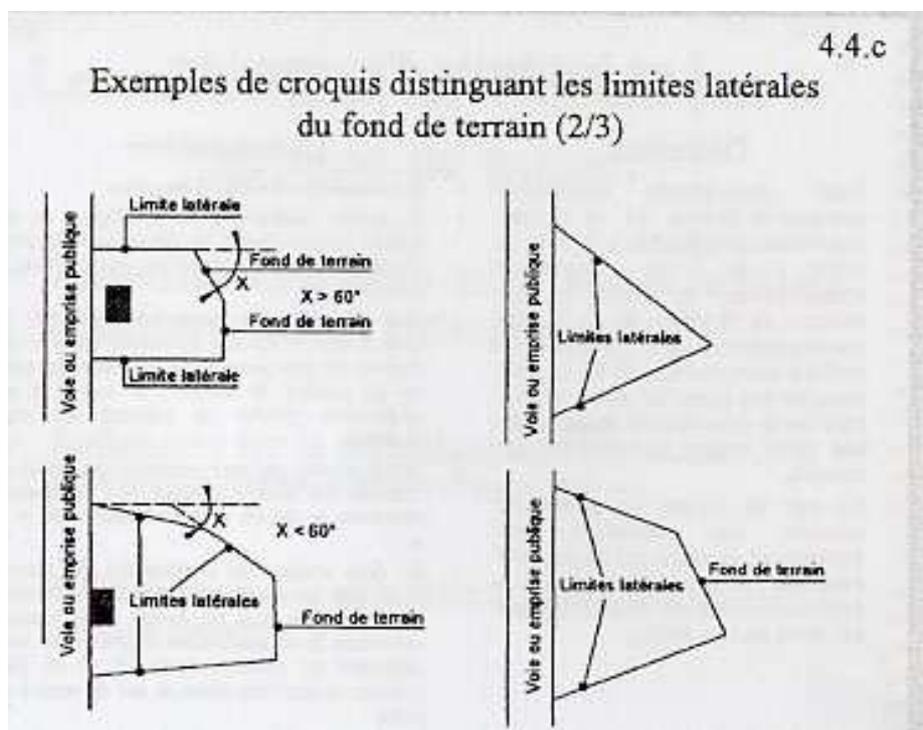
FONDS DE TERRAIN

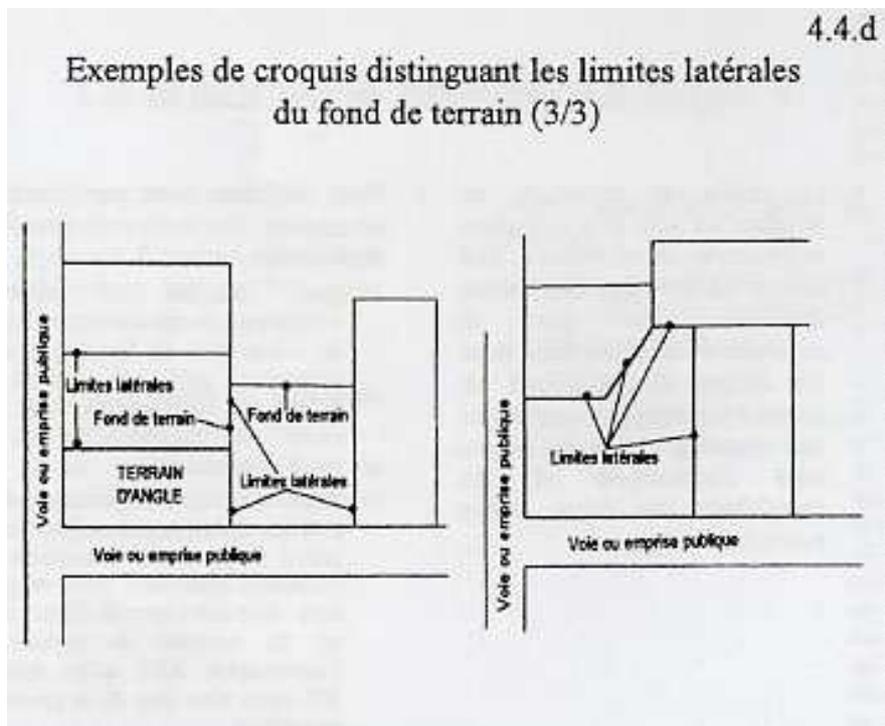
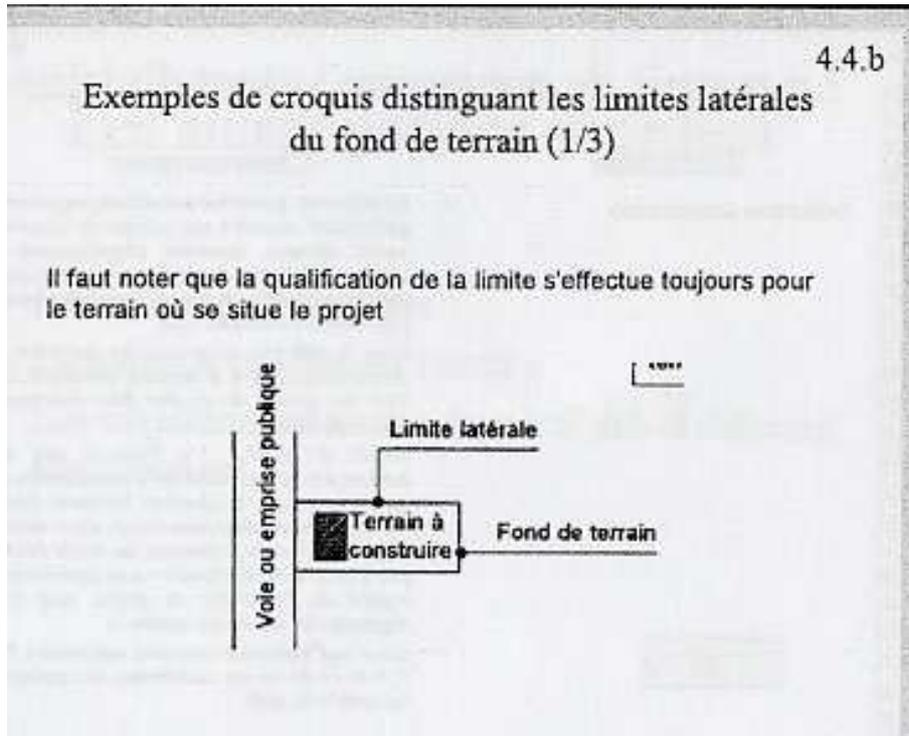
Il s'agit des limites du terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ouverte à la circulation générale ou une emprise publique et qui sont situées à l'opposé de celles-ci ou présentant un angle supérieur à 60° par rapport à la perpendiculaire à la voie ou à l'emprise publique.

Les autres limites du terrain, à l'exclusion des limites sur voie ou emprise publique, constituent des limites latérales.

Le fond de terrain et les limites latérales s'apprécient par rapport au terrain sur lequel est édifée la construction.

Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de voies, d'emprises publiques ou d'un terrain triangulaire, il n'existe pas de fonds de terrain.





LIMITES LATERALES

Limites qui séparent deux propriétés et qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d’une voie ou d’une emprise publique.

VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION

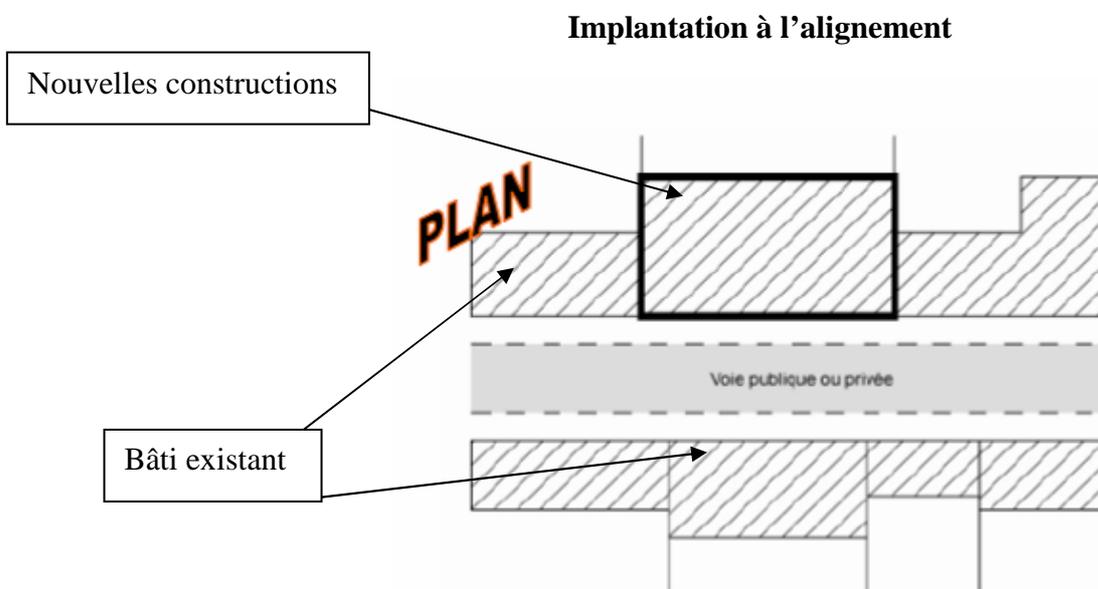
Est considérée comme voie, toute voie existante ou à créer dans le cadre d’un projet, quelque soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation publique y compris celle réservées spécifiquement aux piétons et cycles, ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l’îlot.

Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que places, placettes, mail, cour urbaine...

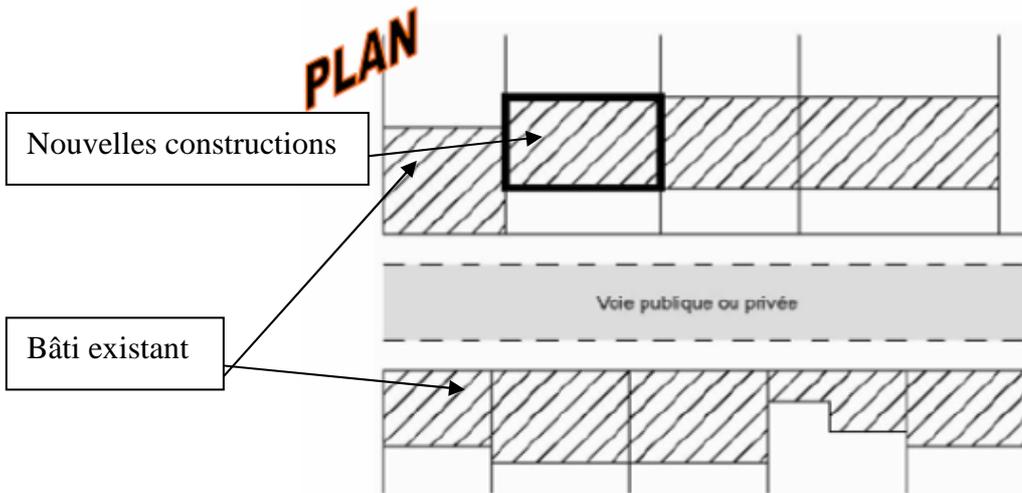
Cette définition s’applique à l’ensemble des voies publiques ou des voies privées ayant un intérêt public ou susceptibles d’être classées dans le domaine public, y compris les emplacements réservés, ainsi que les voies localisées au titre des articles L 123.2.c ou L 123.3, conçues ou ouvertes à la circulation publique y compris celles réservées spécifiquement aux piétons et cycles.

Sauf dispositions différentes prévues par l’article 6, les dispositions de cet article s’appliquent à toutes les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale à l’exception des chemins d’exploitation pour lesquels on appliquera celles de l’article 7.

Exemples d’implantation par rapport à la voie :

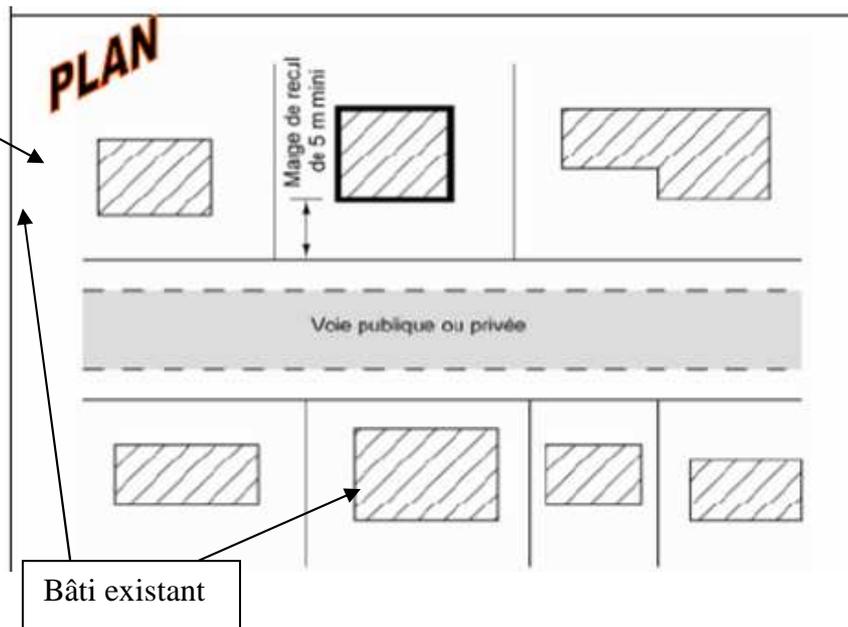


Implantation en front de rue



Nouvelles constructions

Implantation en retrait



BATIMENTS ANNEXES

Sont considérés comme **bâtiments annexes**, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, **les locaux ayant un caractère accessoire au regard de l’usage de la construction principale** tels que remises, abris de jardin, garages, celliers... **implantés à l’écart de cette construction**

Les bâtiments accolés ou les extensions à la construction principale ne sont pas considérés comme un bâtiment annexe.

Les piscines couvertes ne sont pas considérées comme des bâtiments annexes.

EXTENSIONS

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

ACTIVITES EXISTANTES

Sont considérées comme activités existantes, les activités qui présentent sur le site au moins une partie des moyens de production et pas uniquement le siège social.

LOGEMENT DE FONCTION

La notion de logement de fonction est liée à la présence permanente et nécessaire, soit pour le gardiennage des locaux d’activités, soit pour la surveillance des animaux pour les sièges d’exploitation, et quelquefois pour la surveillance des chauffages dans les serres pour l’horticulture et les maraîchers (de façon moins évidente)

VIS A VIS

Dans le cas de façade en vis à vis, si l’une d’entre elles, au moins, possède des baies éclairant des pièces principales d’habitation, les constructions en vis à vis doivent être implantées de manière que la distance mesurée horizontalement entre l’appui des baies de l’un des bâtiments ou à 1 mètre en cas de porte-fenêtre et tout point du volume enveloppe du bâtiment en vis à vis ne soit pas inférieure à la différence de niveau entre ces deux points, sans être inférieure à 9 m.

Si les façades en vis à vis ont une autre affectation que le logement (bureaux, commerces...), la distance mesurée horizontalement entre l’appui des baies de l’un des bâtiments ou à 1 mètre en cas de porte-fenêtre et tout point du volume enveloppe du bâtiment en vis à vis ne devra pas être inférieure à 4 m

Dans les autres cas (pignons aveugles, bâtiments annexes à une habitation, bâtiments annexes entre eux...) les bâtiments doivent être séparés en tout point d’une distance minimale de 4 m

II DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

1. Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice de prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes :

1.1 Se superposent aux règles du P.L.U :

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières, reportées sur les plans et le tableau des servitudes.

1.2 S'ajoutent aux règles du P.L.U :

Toute règle ou disposition découlant de législations et réglementations particulières et notamment : code civil, code rural, code forestier, code des communes, code des impôts, code de l'environnement, code de la voirie routière, règlement sanitaire, code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure...).

1.3 Figurent sur les documents graphiques à titre d'information :

Les zones de préemption délimitées en application de l'article L142-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure à la loi n°85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre des principes d'aménagement et de l'article L 142-3 du code de l'urbanisme dans sa rédaction issue de cette loi. Il s'agit des zones de préemption au titre des espaces naturels sensibles du département.

Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain

Les zones d'aménagement différé.

3.4 Sites archéologiques :

En application de l'article L531-14 du Code du Patrimoine, toutes découvertes fortuites doivent être signalées au Service Régional de l'Archéologie, 6, rue du Chapitre 35044 Rennes cedex - Tél. 02.99.84.59.00.

De plus, l'article 1 du décret n°2004-490 du 05 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive pris pour l'application de la loi n°2003-707 du 1 avril 2003 modifiant la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations.

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du Code pénal) se résume comme suit:

« Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines mentionnées à l’article 322. »

2 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d’urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

Les plans comportent en surcharge les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les zones destinées aux carrières et aux mines existantes ou à créer.

Les plans comprennent aussi les emplacements réservés aux voies, aux ouvrages publics, aux installations d’intérêt général, aux espaces verts, et aux programmes de logements pour assurer la mixité sociale.

1 Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

La zone centrale UC est délimitée au plan par un tiret et repérée par l’indice UC et repérée par l’indice UC.

La zone d'extension UE est délimitée au plan par un tiret et repérée par l'indice UE.

La zone d'activité UA est délimitée au plan par un tiret et repérée par l'indice UAa pour l'agglomération et UAb pour la zone d'activité de la Vague de la Noë

La zone de sports et de loisirs UL est délimitée au plan par un tiret et repérée par l’indice UL.

La zone de hameau dense UH est délimitée au plan par un tiret et repérée par l’indice UH.

2 Les zones à urbaniser équipées ou non auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

La zone d'extension à court terme 1AU est délimitée au plan par un tiret et repérée par l'indice 1AU

La zone d'extension ultérieure 2AU est délimitée au plan par un tiret et repérée par l'indice 2AU.

3 Les zones agricoles et naturelles équipées ou non auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont :

La zone agricole strictement protégée A est délimitée au plan par un tiret et repérée par l'indice A.

La zone naturelle mixte NA est délimitée au plan par un tiret et repérée par l'indice NA.

La zone de protection de la nature et des sites NPB est délimitée au plan par un tiret et repérée par l’indice NPB.

La zone de protection stricte des espaces remarquables NPA est délimitée au plan par un tiret et repérée par l’indice NPA

La zone naturelle de loisirs NPL délimitée au plan par un tiret et repérée par l’indice NPL

3 ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d’urbanisme ne peuvent faire l’objet d’aucune dérogation à l’exception des adaptations mineures dûment justifiées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles ne peuvent être apportées que pour un faible dépassement de la norme prévue aux articles 3 à 13 inclus du règlement de chaque zone.

4 MARGES DE RECULEMENT

Sont interdits dans les marges de reculement portées aux plans :

- toute construction nouvelle, y compris les bâtiments annexes isolés.

a) Y sont autorisés :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières (stations de péages, stations services, aire de repos...)

- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières (installations des services de secours et d'exploitation)

- les réseaux d'intérêt public et leur support

- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes réalisée dans leur prolongement sans un décroché avançant vers la voie. Si le changement de destination est autorisé, cela est précisé à l'article 2 du règlement des zones naturelles

b): De plus, dans les marges de reculement portées le long de la RD 178 classée route à grande circulation en dehors des parties urbanisées telles que définies par les plans, et/ou des secteurs où une étude particulière a défini les conditions d'une urbanisation de qualité.

Sont interdits : à l’exclusion des constructions et installations citées en **a)**, les constructions et installations de toute nature soumises non à autorisation, précaires ou permanentes

Sont autorisés : les bâtiments d'exploitation agricole, constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos, hangars, bâtiments d'élevage...) pour lesquels le recul est ramené à 50 m.

5 SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION

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

A cette fin sont interdits :

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

6 RAPPELS

6.1 Coupes et abattages d'arbres :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces classés EBC (article L 130-1 du code de l'urbanisme).

Les coupes et abatages d'arbres, même isolées, sont soumises à accord préalable de l'architecte des Bâtiments de France dans les périmètres de protection des monuments historiques classés ou inscrits et à l'intérieur des sites classés ou inscrits.

6.2 Espaces Boisés Classés

En application de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme :

« Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme Espaces Boisés Classés les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut également s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.... »

6.3 Défrichement :

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces classés EBC (article L 130-1 du code de l'urbanisme).

Suite à l’Arrêté préfectoral du 28 février 2003, le défrichement des bois, non classés EBC, est soumis à autorisation préalable en application des articles L 311-1, L 311-2 et L 312-1 du code forestier (bois de plus de 1 hectare ou issu d'un ensemble de plus de 1 hectare, parcs ou jardins clos d'une superficie de plus de 10 hectares attenants à une habitation principale...).

Nota : Toute modification du paysage en dehors de l’usage agricole ordinaire des sols est soumis à l’accord de l’Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de protection d’un monument historique ou / et d’un site protégé.

Ainsi toutes les coupes et abattages d’arbre, même isolé, ainsi que les défrichement à l’intérieur des périmètres de protection des monuments historiques inscrits ou classés et des sites inscrits ou classés sont soumis pour avis à monsieur l’Architecte des Bâtiments de France même en l’absence de tout classement EBC ou repérage simple aux plans de zonage en application de l'article L 123.1 7^{ème} alinéa.

6.4 Autres travaux :

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan d'occupation des sols en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par le décret...

6.5 Permis de démolir :

Toute démolition d'un bâtiment est soumise à **permis de démolir**:

- s’il n’est pas protégé au titre des monuments historiques mais repéré au plan pour des motifs d’ordre esthétique ou historique en application article L.430.1-d du Code de l’Urbanisme
- dans les champs de visibilité d’un monument historique ou dans un site inscrit (article L430-1-c du code de l’urbanisme)

6.6 Zones de nuisances sonores le long des infrastructures routières ou ferroviaires :

L'arrêté préfectoral du 17.11.2000□, en application de la loi n° 92-1444 du 31 Décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et de l'arrêté ministériel du 30 Mai 1992 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestres, a défini et classé les secteurs affectés par le bruit. Les certificats d'urbanisme mentionneront l'existence d'un tel secteur lorsqu'il affecte le terrain.

Ces secteurs concernent une bande de 100m de largeur par rapport aux bords de la RD 178.

Sans que cela soit sanctionné par le permis de construire, les pièces principales et cuisine des logements ainsi que les établissements d'enseignement devront respecter un isolement

acoustique minimal déterminé selon le cas par la méthode forfaitaire de l'article 6 ou par évaluation en application de l'article 7 de l'arrêté ministériel du 30 Mai 1996.

6.7 Zones humides (voir le détail en annexes 9 du PLU)

Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique par une zone spécifique NPA. En application des articles L 123-1 du Code de l’Urbanisme et L 211-1 du Code de l’environnement ainsi qu’en vertu du Schéma d’Aménagement et de Gestion des Eaux, les constructions et occupations du sol de toute nature, soumises ou non à autorisation, susceptibles de compromettre l’existence, la qualité, l’équilibre hydraulique et biologique des cours d’eau et des zones humides (y compris lorsqu’elles sont circonscrites à une mare, un plan d’eau) sont interdites.

III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I: ZONE UC

ZONE UC

La zone UC est une zone urbaine correspondant au centre ancien et traditionnel de l'agglomération. Les caractéristiques d’urbanisation sont denses et le bâti est le plus souvent réalisé à l’alignement sur un parcellaire généralement étroit.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisées.

Le centre bourg ancien forme un centre historique d’intérêt patrimonial, il est donc soumis au permis de démolir.

Tout bâtiment du centre bourg antérieur au 20^{ème} siècle en terre ou en pierre et de qualité est un élément du patrimoine communal à conserver, à restaurer, à mettre en valeur et soumis au permis de démolir.

Tout travail sur ce bâti devra :

- reprendre les matériaux et mise en œuvre de sa période de construction,
- concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.

SECTION 1 NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1 Dans les marges de reculement :

Sans objet

2 Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

3 Sur l’ensemble de la zone :

Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

Les affouillements et exhaussements de sol visés à l’article R 421.23f du Code de l’Urbanisme, quelles qu’en soit la surface, la hauteur ou la profondeur, s’ils ne sont pas liés à des travaux de constructions, de régulation des eaux pluviales ou d’aménagements publics urbains.

Les campings, aires de stationnement de caravanes et parcs résidentiels de loisirs

ARTICLE UC 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISEES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Sont admis :

1 Dans les marges de reculement :

Sans objet

2 Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

3 Sur l'ensemble de la zone :

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

Tout travail d'aménagement et de restauration d'un bâtiment ancien reconnu comme élément constitutif du patrimoine communal devra reprendre les matériaux, l'aspect et la mise en œuvre du patrimoine d'origine ou contemporain de la construction. Les travaux devront se fonder sur la conservation des données d'origine ou sur leur restitution, dans le domaine du possible.

Les clôtures anciennes seront conservées, et si possible restituées.

SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 ACCES ET VOIRIE.

1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de 6 constructions ou présente une longueur inférieure à 50m, cet aménagement n'est pas exigé.

ARTICLE UC 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2 Assainissement :

2.1 Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.

2.2 Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

Il est interdit à toute personne de déverser ses eaux pluviales et ses eaux de lavage sur la voirie publique.

3 Réseaux divers :

(Electricité, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L’enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE UC 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu’il soit possible d’y inscrire une construction respectant les règles d’implantation fixées par les articles 6 et 7 du présent règlement.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d’un bâtiment.

ARTICLE UC 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

L’implantation des constructions principales s’effectuera à l’alignement ou sera autorisé ou imposé selon l’alignement particulier défini globalement par les constructions avoisinantes en respectant la continuité du front de rue, afin de ne pas rompre l’harmonie de l’ensemble.

2 Voies piétonnes

L’implantation des constructions principales s’effectuera à l’alignement ou sera autorisé ou imposé selon l’alignement particulier défini globalement par les constructions avoisinantes en respectant la continuité du front de rue, afin de ne pas rompre l’harmonie de l’ensemble.

3 Autres emprises publiques (parcs...)

Il n’est pas fixé de règle particulière

4 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Dans le cas d’immeubles contigus construits selon un alignement, l’implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d’un immeuble voisin afin de ne pas rompre l’harmonie de l’ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l’emprise publique ou privée par décrochement.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l’implantation initiale.

5 Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l’exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d’énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doit faire l’objet d’une déclaration auprès de l’exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

6 Réseaux d’énergie électrique

Lignes existantes: Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

7 Canalisation d’adduction d’eau potable ou d’assainissement :

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d’eau potable ou d’assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l’avis du service gestionnaire.

ARTICLE UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 Par rapport aux limites séparatives

L’implantation des constructions se fera en limite et / ou avec un retrait de 1m minimum.

2 Implantations différentes:

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s’appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu’elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre de bâtiments ne respectant pas la règle. Dans ce cas, la reconstruction se fera sur l’implantation initiale.

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

Il n’est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

ARTICLE UC 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1 Emprise au sol des constructions à usage d’habitation

L’ensemble des constructions ne devra pas dépasser 80% de la surface totale de l’unité foncière.

2 Autres emprises au sol : (équipements collectifs, commerces, bureaux, artisanat ou services...)

Il n’est pas fixé de règle particulière

ARTICLE UC 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 Hauteur des constructions par rapport aux voies :

Il n’est pas fixé de règle de hauteur par rapport aux voies.

2 Hauteur maximale :

La hauteur maximale autorisée en zone UC est RDC+1+ un niveau de comble.

Lorsque la construction s’implantera dans une dent creuse, une hauteur égale à celle d’un des immeubles riverains pourra être imposée.

La hauteur maximale des annexes ne pourra excéder 2.5 m à l’égout du toit.

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

ARTICLE UC 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s’inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les clôtures seront d’un style simple, constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s’intégrer au cadre végétal environnant.

Les haies monospécifiques seront interdites, une haie végétative devra être implantée avec des essences locales diversifiées

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Une attention plus particulière sera portée sur les projets d’aménagement et de restauration du bâti ancien afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées. Les travaux devront concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l’architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect...)

Tous les travaux qui concernent un élément du patrimoine répertorié doivent reprendre la mise en œuvre et la méthode de l’époque de la construction et conserver ou restituer dans le domaine du possible l’origine du patrimoine.

Afin de favoriser la production d’énergie solaire ou d’eau chaude solaire, les panneaux solaires autorisés seront intégrés le plus harmonieusement possible à la volumétrie générale de préférence sur le volume annexe ou secondaire. En particulier, dans le cas de toiture en pente, les panneaux devront être encastrés dans la toiture (une surépaisseur de 3 cm maximum est autorisée). Les fonds et cornières doivent être de couleur noire, de forme simple de type rectangulaire.

ARTICLE UC 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l’utilisation envisagée.

Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat ou d'extension de plus de 50 % de la surface de plancher existante avant travaux en cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement.

ARTICLE UC 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Lors de la réalisation de lotissement ou de permis valant division des espaces libres communs devront être intégrés au projet.

Les espaces libres de toute construction, de circulation ou de stationnement seront aménagés en espace paysager adapté à leur environnement.

SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n’est pas fixé de règle de densité d’occupation du sol.

CHAPITRE II: ZONE UE

ZONE UE

La zone UE est une zone urbaine équipée ou en voie d'équipement constituant les extensions de l'agglomération.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisés.

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

ARTICLE UE 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1 Dans les marges de reculement

Sans objet

2 Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

3 Sur l'ensemble de la zone :

Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R 421.23f du Code de l'Urbanisme, quelles qu'en soit la surface, la hauteur ou la profondeur, s'ils ne sont pas liés à des travaux de constructions, de régulation des eaux pluviales ou d'aménagements publics urbains.

Les campings, aires de stationnement de caravanes et parcs résidentiels de loisirs

ARTICLE UE 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISEES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Sont admis :

1 Dans les marges de reculement :

Voir article 4 des dispositions générales

2 Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

3 Sur l’ensemble de la zone :

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 ACCES ET VOIRIE.

1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de 6 constructions ou présente une longueur inférieure à 50m, cet aménagement n'est pas exigé.

ARTICLE UE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2 Assainissement :

2.1 Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d’assainissement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.

2.2 Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l’écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l’absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l’opération et au terrain (bassins tampons...).

Il est interdit à toute personne de déverser ses eaux pluviales et ses eaux de lavage sur la voirie publique.

3 Réseaux divers :

(Electricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L’enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE UE 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu’il soit possible d’y inscrire une construction respectant les règles d’implantation fixées par les articles 6 et 7 du présent règlement.

ARTICLE UE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions se feront à l’alignement et / ou avec un retrait de 1 m minimum.

2 Voies piétonnes

Les constructions se feront à l’alignement et / ou avec un retrait de 1 m minimum.

3 Autres emprises publiques (parcs...)

Il n’est pas fixé de règle particulière

4 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Dans le cas d’immeubles voisins construits selon un alignement, l’implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d’un immeuble voisin afin de ne pas rompre l’harmonie de l’ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l’emprise publique ou privée par décrochement.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre de bâtiments ne respectant pas la règle. Dans ce cas, la reconstruction se fera sur l’implantation initiale.

5 Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l’exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d’énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doit faire l’objet d’une déclaration auprès de l’exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

6 Réseaux d’énergie électrique

Lignes existantes : Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

7 Canalisation d’adduction d’eau potable ou d’assainissement :

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d’eau potable ou d’assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l’avis du service gestionnaire.

ARTICLE UE 7 MPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 Par rapport aux limites séparatives

L’implantation des constructions se fera en limite et / ou avec un retrait de 1 m minimum.

2 Implantations différentes:

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci pourra s'effectuer sur l'implantation initiale même si elle ne respecte pas la règle.

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

Il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

ARTICLE UE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1 Emprise au sol des constructions à usage d'habitation

L'ensemble des constructions ne devra pas dépasser 80% de la surface totale de l'unité foncière.

2 Autres emprises au sol : (équipements collectifs, commerces, bureaux, artisanat ou services...)

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE UE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 Hauteur des constructions par rapport aux voies :

Il n'est pas fixé de règle de hauteur par rapport aux voies.

2 Hauteur maximale :

La hauteur maximale de toute nouvelle construction ne pourra excéder RDC+1+combles.

Lorsque la construction s'implantera dans une dent creuse, une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée.

La hauteur maximale des annexes ne pourra excéder 2.5 m à l'égout du toit.

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

ARTICLE UE 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les clôtures seront d'un style simple, constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les haies monospécifiques seront interdites, une haie végétative devra être implantée avec des essences locales diversifiées

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées. Les travaux devront concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect...)

Afin de favoriser la production d'énergie solaire ou d'eau chaude solaire, les panneaux solaires autorisés seront intégrés le plus harmonieusement possible à la volumétrie générale de préférence sur le volume annexe ou secondaire. En particulier, dans le cas de toiture en pente, les panneaux devront être encastrés dans la toiture (une surépaisseur de 3 cm maximum est autorisée). Les fonds et cornières doivent être de couleur noire, de forme simple de type rectangulaire.

ARTICLE UE 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Dans le cas d'habitation individuelle, deux places de stationnement extérieures donnant sur la voie publique seront réalisées sur l'enclave privative non close du terrain.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat ou d'extension de plus de 50 % de la surface de plancher existante avant travaux en cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement.

ARTICLE UE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Lors de la réalisation de lotissement ou de permis valant division des espaces libres communs devront être intégrés au projet.

Dans le cas d'habitation individuelle en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie seront traitées en espaces verts pour au moins 50 % de leur surface.

Les espaces libres de toute construction, de circulation ou de stationnement seront aménagés en espace paysager adapté à leur environnement.

SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n’est pas fixé de règle de densité d’occupation du sol.

CHAPITRE III: ZONE UA

ZONE UA

La zone UA regroupe l'ensemble des activités économiques (artisanat, industrie, commerces, services...).

La zone UA est divisée en deux sous zones :

- La zone UAa pour le secteur d’activité de Montenou et de l’Oseraie
- La zone UAb pour le secteur d’activité de la Vague de la Noë

SECTION 1 NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1 Dans les marges de reculement :

Voir article 4 des dispositions générales.

2 Dans les secteurs soumis au risque d’inondation :

Sans objet

3 Sur l’ensemble de la zone :

Toute occupation du sol qui nuirait au caractère spécifique et à la vocation de la zone est interdite.

ARTICLE UA 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Sont admis sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone :

1 Dans les marges de reculement :

Voir article 4 des dispositions générales.

2 Dans les secteurs soumis au risque d’inondation :

Sans objet

3 Sur l’ensemble de la zone :

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux y compris, le cas échéant, les habitations existantes sans lien avec les activités de la zone.

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements existants ou en cours de construction, ou des services généraux de la zone.

Les installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone (foyers, restaurants, commerce...).

Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules prévus à l'article R 421.23f du Code de l'Urbanisme, s'ils s'intègrent à l'environnement.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation.

SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 ACCES ET VOIRIE.

1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, ou présente une longueur inférieure à 50 m, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi tour.

ARTICLE UA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2 Assainissement :

2.1 Eaux usées :

a) Le secteur UAa de Montenou et de l’Oseraie

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif.

Lorsque le terrain est situé en contre bas du réseau collectif d’assainissement existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) est imposé.

Le cas échéant, le rejet des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un traitement préalable.

b) Le secteur UAb de la Vague de la Noë

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Dans ce cas, la construction n’est autorisée que si le dispositif d’assainissement autonome a reçu un accord de l’autorité compétente.

Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l’étude de zonage n’a pas arrêté le choix d’une filière adaptée.

Le cas échéant, le rejet des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un traitement préalable.

2.2 Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l’écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l’absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l’opération et au terrain (bassins tampons...).

3 Réseaux divers :

(Electricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L’enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE UA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu’il soit possible d’y inscrire une construction respectant les règles d’implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

En l’absence de réseau collectif d’assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d’un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d’un bâtiment.

ARTICLE UA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

a) Par rapport à la RD 178

Les constructions se feront avec un retrait de 30 m minimum.

b) Par rapport aux autres voies

Les constructions se feront soit à l’alignement ou à la limite qui s’y substitue en cas de voie privée, et / ou avec un retrait de 6 m minimum.

2 Voies piétonnes

Il n’est pas fixé de règles particulières

3 Autres emprises publiques (parcs...)

Il n’est pas fixé de règles particulières

4 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Dans le cas d’immeubles contigus construits selon un alignement, l’implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d’un immeuble voisin afin de ne pas rompre l’harmonie de l’ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l’emprise publique ou privée par décrochement.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l’implantation initiale.

5 Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l’exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d’énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doit faire l’objet d’une déclaration auprès de l’exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

6 Réseaux d’énergie électrique

Lignes existantes : Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

7 Canalisation d’adduction d’eau potable ou d’assainissement :

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d’eau potable ou d’assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l’avis du service gestionnaire.

ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 Par rapport aux limites séparatives :

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l’égout du toit ($L \geq H/2$) sans être inférieure à 5 m.

Toutefois, l’implantation des constructions sur une seule des limites séparatives est autorisée sous réserve de la réalisation d’un mur coupe feu.

2 Implantations différentes:

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s’appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu’elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci pourra s’effectuer sur l’implantation initiale, même si elle ne respecte pas la règle.

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

Il n’est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété cependant il devra toujours être aménagé un espace suffisant pour permettre :

- l’entretien facile du sol et des constructions
- le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l’incendie

ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L’emprise au sol des constructions de toute nature, y compris des bâtiments annexes ne pourra excéder 60% de la surface du terrain

ARTICLE UA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En zone UAa (Montenou et L’Oseraie), la hauteur maximale autorisée ne doit pas dépasser 6 m au faîtage (10 m pour l’Oseraie) et doit rester en harmonie avec les constructions voisines.

En zone UAb (La Vague de la Noë), la hauteur maximale autorisée ne doit pas dépasser 12 m au faîtage et doit rester en harmonie avec les constructions voisines.

ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s’inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les clôtures seront d’un style simple, constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s’intégrer au cadre végétal environnant.

Les haies monospécifiques seront interdites, une haie végétative devra être implantée avec des essences locales diversifiées

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l’utilisation envisagée.

Des espaces pour le stationnement des véhicules de transport et de livraison sont à aménager, ils devront correspondre aux besoins et installations de l’activité.

ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l’environnement.

10 % des espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l’environnement.

Les surfaces laissées libres en bordure de voie ainsi que les délaissés des espaces de stationnement doivent faire l’objet d’un traitement paysager.

SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n’est pas fixé de règle de densité d’occupation du sol.

CHAPITRE IV: ZONE UL

ZONE UL

La zone UL est une zone accueillant des équipements de sports, de plein air ou de loisirs ainsi que les constructions ou installations nécessaires à la pratique de ces activités.

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

ARTICLE UL 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les constructions et occupations du sol de toute nature sauf celles énoncées à l'article 2.

Les campings et aires de stationnement de caravanes sont notamment interdits.

**ARTICLE UL 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL
AUTORISES MAIS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES**

Sont admis :

1 Dans les marges de reculement :

Sans objet

2 Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet.

3 Sur l'ensemble de la zone :

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

Les bâtiments ou installations liées aux activités sportives ou de loisirs

L'aménagement, l'extension des constructions existantes avec ou sans changement de destination sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.

SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 ACCES ET VOIRIE.

1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE UL 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2 Assainissement :

2.1 Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Lorsque le terrain est situé en contre bas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.

2.2 Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l’absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l’opération et au terrain (bassins tampons...).

3 Réseaux divers :

(Electricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L’enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE UL 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu’il soit possible d’y inscrire une construction respectant les règles d’implantation fixées par les articles 6 et 7 du présent règlement.

ARTICLE UL 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions se feront à l’alignement ou à la limite qui s’y substitue en cas de voie privée, et / ou avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l’alignement de la voie.

2 Voies piétonnes

Les constructions devront être implantées en retrait de 6 m par rapport à l’alignement de la voie

3 Autres emprises publiques (parcs...)

Il n’est pas fixé de règle particulière

4 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Dans le cas d’immeubles voisins construits selon un alignement, l’implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d’un immeuble voisin afin de ne pas rompre l’harmonie de l’ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l’emprise publique ou privée par décrochement.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre de bâtiments ne respectant pas la règle. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l’implantation initiale.

5 Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l’exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d’énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l’objet d’une déclaration auprès de l’exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

6 Réseaux d’énergie électrique

Lignes existantes : Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

7 Canalisation d’adduction d’eau potable ou d’assainissement :

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d’eau potable ou d’assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l’avis du service gestionnaire.

ARTICLE UL 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 Par rapport aux limites séparatives :

L’implantation des constructions se fera en limite et / ou avec un retrait de 1m minimum.

2 Implantations différentes:

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s’appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu’elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre de bâtiments ne respectant pas la règle, celle-ci se fera sur l’implantation initiale.

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

Il n’est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

ARTICLE UL 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n’est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UL 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n’est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UL 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les clôtures seront d'un style simple, constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les haies monospécifiques seront interdites, une haie végétative devra être implantée avec des essences locales diversifiées

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

ARTICLE UL 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

ARTICLE UL 13 ESPACES LIBRES PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière

SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE V: ZONE UH

ZONE UH

La zone UH est une zone qui correspond à un secteur d’habitat dense qui peut être amené à se développer au même titre que le bourg.

La zone UH concerne le secteur de Carcraon et de la Heinrière.

Outre les constructions à usage d’habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l’artisanat ou aux services sont autorisés.

Le centre bourg ancien forme un centre historique d’intérêt patrimonial, il est donc soumis au permis de démolir.

Tout bâtiment du hameau antérieur au 20^{ème} siècle en pierre ou en terre et de qualité est un élément du patrimoine communal à conserver, à restaurer, à mettre en valeur et soumis au permis de démolir.

Tout travail sur ce bâti devra :

- reprendre les matériaux et mise en œuvre de sa période de construction,
- concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.

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

ARTICLE UH 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1 Dans les marges de reculement :

Voir article 4 des dispositions générales.

2 Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Voir article 5 des dispositions générales.

3 Sur l’ensemble de la zone :

Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d’un quartier d’habitation.

Les campings, aires de stationnement de caravanes et parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE UH 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Sont admis :

1 Dans les marges de reculement :

Voir article 4 des dispositions générales.

2 Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Voir article 5 des dispositions générales.

3 Sur l'ensemble de la zone :

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 3 ACCES ET VOIRIE.

1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privés répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de 6 constructions ou présente une longueur inférieure à 50m, cet aménagement n'est pas exigé.

ARTICLE UH 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2 Assainissement :

2.1 Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

2.2 Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

3 Réseaux divers :

(Electricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE UH 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6 et 7 du présent règlement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas de réseau insuffisant, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

ARTICLE UH 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions se feront à l’alignement et / ou avec un retrait de 1 m minimum.

2 Voies piétonnes

Il n’est pas fixé de règle particulière

3 Autres emprises publiques (parcs...)

Il n’est pas fixé de règle particulière

4 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Dans le cas d’immeubles contigus construits selon un alignement, l’implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d’un immeuble voisin afin de ne pas rompre l’harmonie de l’ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l’emprise publique ou privée par décrochement.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l’implantation initiale.

5 Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l’exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d’énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doit faire l’objet d’une déclaration auprès de l’exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

6 Réseaux d’énergie électrique

Lignes existantes - Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

7 Canalisation d’adduction d’eau potable ou d’assainissement :

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d’eau potable ou d’assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l’avis du service gestionnaire.

ARTICLE UH 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 Par rapport aux limites séparatives

L’implantation des constructions se fera en limite et / ou avec un retrait de 1 m minimum.

2 Implantations différentes:

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s’appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu’elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci pourra s’effectuer sur l’implantation initiale.

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

Il n’est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

ARTICLE UH 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L’ensemble des constructions ne devra pas dépasser 80% de la surface totale de l’unité foncière.

ARTICLE UH 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 Hauteur des constructions par rapport aux voies :

Il n’est pas fixé de règle de hauteur par rapport aux voies.

2 Hauteur maximale :

La hauteur maximale de toute nouvelle construction ne doit pas excéder RDC+1+combles.

La hauteur maximale des annexes ne pourra excéder 2.5 m à l’égout du toit.

Lorsque la construction s’implantera dans une dent creuse, une hauteur égale à celle d’un des immeubles riverains pourra être imposée.

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

ARTICLE UH 11 ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s’inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les clôtures seront d'un style simple, constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les haies monospécifiques seront interdites, une haie végétative devra être implantée avec des essences locales diversifiées

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Tous les travaux qui concernent un élément du patrimoine répertorié doivent reprendre la mise en œuvre et la méthode de l'époque de la construction et conserver ou restituer dans le domaine du possible l'origine du patrimoine.

Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées. Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...).

Afin de favoriser la production d'énergie solaire ou d'eau chaude solaire, les panneaux solaires autorisés seront intégrés le plus harmonieusement possible à la volumétrie générale de préférence sur le volume annexe ou secondaire. En particulier, dans le cas de toiture en pente, les panneaux devront être encastrés dans la toiture (une surépaisseur de 3 cm maximum est autorisée). Les fonds et cornières doivent être de couleur noire, de forme simple de type rectangulaire.

ARTICLE UH 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

ARTICLE UH 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Lors de la réalisation de lotissement ou de permis valant division des espaces libres communs devront être intégrés au projet.

SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I : ZONE 1AUE

ZONE 1AUE

La zone 1AUE est une zone naturelle suffisamment équipée en pourtour où est prévue à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

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

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisés.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

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

Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de constructions applicables aux différentes zones portées aux plans sont, soit celles des zones urbaines à vocation principale d'habitat (UE), soit celles prévues dans les articles suivants.

Elle comprend les secteurs qui correspondent aux espaces réservés à l'habitat, aux équipements collectifs d'accompagnement et aux activités et services de proximité dès lors qu'ils restent compatibles avec la salubrité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

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

ARTICLE 1AUE 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits dans la zone UE ainsi que ceux qui ne satisfont pas aux conditions fixées à l'article 1AUE 2.

Les campings, aires de stationnement de caravanes et parcs résidentiels de loisirs

ARTICLE 1AUE 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sont admis dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités techniques ou financières d’utilisation prochaine du site :

1 Dans les marges de reculement :

Voir article 4 des dispositions générales.

2 Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

3 Sur l'ensemble de la zone :

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

La construction d'habitations dès lors qu'elles sont réalisées dans le cadre d'un schéma élaboré dans les orientations particulières d'aménagement de chaque zone.

La restauration, l'aménagement et l'extension des habitations existantes.

La construction de bâtiments annexes aux habitations existantes dans la limite fixée à l'article 1AUE 9 y compris lorsque le bâtiment constitue une dépendance d'une habitation existante située sur la même unité foncière mais dans un zonage différent (UE, NH, ...)

Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R 421.23f du code de l'urbanisme, liés aux ouvrages et voiries nécessaires à l'urbanisation du secteur, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

4 Conditions particulières pour la réalisation des nouvelles opérations.

Dès lors que les équipements publics nécessaires à l'urbanisation du secteur seront réalisés ou programmés, les opérations nouvelles devront remplir les conditions suivantes sous réserve des articles 3 à 14 :

L'aménagement réalisé à l'occasion des différentes opérations devra permettre d'assurer les liaisons routières et piétonnes avec les autres quartiers de la commune.

L'urbanisation de la zone devra respecter les orientations particulières d'aménagement fixées pour chaque zone 1AUE.

SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE 3 ACCES ET VOIRIE.

1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de 6 constructions ou présente une longueur inférieure à 50m, cet aménagement n'est pas exigé.

ARTICLE 1AUE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2 Assainissement :

2.1 Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Lorsque le terrain est situé en contre bas du réseau collectif d'assainissement existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) est imposé.

2.2 Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l’écoulement des eaux pluviales que ce soit : en s’opposant au ruissellement naturel ou en s’écoulant vers un terrain voisin.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l’absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l’opération et au terrain (bassins tampons...).

3 Réseaux divers :

(Electricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L’enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE 1AUE 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu’il soit possible d’y inscrire une construction respectant les règles d’implantation fixées par les articles 6 et 7 du présent règlement.

ARTICLE 1AUE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions se feront à l’alignement et / ou avec un retrait de 1 m minimum.

2 Voies piétonnes

Les constructions se feront à l’alignement et / ou avec un retrait de 1 m minimum.

3 Autres emprises publiques (parcs, espace boisé...)

Les constructions se feront soit à l’alignement et / ou avec un retrait de 1 m minimum par rapport à la voie

4 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Dans le cas de constructions voisines construites selon un alignement, l’implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d’une construction voisine afin de ne pas rompre l’harmonie de l’ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l’emprise publique ou privée par décrochement.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l’implantation initiale.

5 Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l’exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d’énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doit faire l’objet d’une déclaration auprès de l’exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

6 Réseaux d’énergie électrique

Lignes existantes : Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

7 Canalisation d’adduction d’eau potable ou d’assainissement :

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d’eau potable ou d’assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l’avis du service gestionnaire.

ARTICLE 1AUE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 Par rapport aux limites séparatives

L’implantation des constructions se fera en limite et / ou avec un retrait de 1 m minimum.

2 Implantations différentes:

Dans le cas de constructions voisines construites selon un alignement, l’implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d’une construction voisine afin de ne pas rompre l’harmonie de l’ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l’emprise publique ou privée par décrochement.

En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci pourra s’effectuer sur l’implantation initiale même si elle ne respecte pas la règle.

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

Il n’est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

ARTICLE 1AUE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1 Emprise au sol des constructions à usage d’habitation

L’ensemble des constructions ne devra pas dépasser 80% de la surface totale de l’unité foncière.

2 Autres emprises au sol : (équipements collectifs, commerces, bureaux, artisanat ou services...)

Il n’est pas fixé de règle particulière

ARTICLE 1AUE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 Hauteur des constructions par rapport aux voies :

Il n’est pas fixé de règle de hauteur par rapport aux voies.

2 Hauteur maximale :

La hauteur maximale de toute nouvelle construction ne pourra excéder RDC+1+combles au maximum.

La hauteur maximale des annexes ne pourra excéder 2.5 m à l’égout du toit.

Lorsque la construction s’implantera dans une dent creuse, une hauteur égale à celle d’un des immeubles riverains pourra être imposée.

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

ARTICLE 1AUE 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s’inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les clôtures seront d’un style simple, constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

Elles auront une hauteur maximale de 0,80 m sur rue et 1,20 m sur les autres limites, elles pourront être doublées d’une haie vive qui ne pourra excéder 1,50 m.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s’intégrer au cadre végétal environnant.

Les haies monospécifiques seront exclues, une haie végétative pourra être implantée avec des essences locales diversifiées.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Afin de favoriser la production d’énergie solaire ou d’eau chaude solaire, les panneaux solaires autorisés seront intégrés le plus harmonieusement possible à la volumétrie générale de préférence sur le volume annexe ou secondaire. En particulier, dans le cas de toiture en pente, les panneaux devront être encastrés dans la toiture (une surépaisseur de 3 cm maximum est autorisée). Les fonds et cornières doivent être de couleur noire, de forme simple de type rectangulaire.

ARTICLE 1 AUE 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Dans le cas d’habitation individuelle, deux places de stationnement extérieures donnant sur la voie publique seront réalisées sur l’enclave privative non close du terrain.

Le nombre de places doit être en rapport avec l’utilisation envisagée.

Dans le cas d’une opération de type lotissement, le constructeur devra intégrer un parking pour accueillir les visiteurs, un stationnement pour les extérieurs sera donc à créer.

Le stationnement de caravanes et/ou de camping car doit s’organiser à l’intérieur du lot en non sur l’espace public.

Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l’Etat ou d’extension de plus de 50 % de la surface de plancher existante avant travaux en cas de transformation ou d’amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l’Etat, il ne sera pas exigé plus d’une place de stationnement par logement.

ARTICLE 1AUE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Lors de la réalisation de lotissement ou de permis valant division des espaces libres communs devront être intégrés au projet.

Les constructeurs devront réaliser des espaces verts privatifs dont la surface minimale ne pourra être inférieure, en pourcentage de la surface de la parcelle à 15%.

Lors de la réalisation de lotissement ou de permis valant division, des espaces libres communs devront être intégrés au projet pour au moins 20% de la surface.

Dans le cas d’habitation individuelle en retrait de l’alignement, les surfaces libres en bordure de voie seront traitées en espaces verts pour au moins 50 % de leur surface.

Les espaces libres de toute construction, de circulation ou de stationnement seront aménagés en espace paysager adapté à leur environnement.

Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l’article L.310-1 et suivants du Code de l’urbanisme.

Les haies, bois, taillis d’intérêt paysager repérés aux plans devront être conservées, des trouées pourront être effectuées pour le passage de la voirie ou de l’assainissement.

SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUE 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n’est pas fixé de règle de densité d’occupation du sol.

CHAPITRE II : ZONE 1AUH

ZONE 1AUH

La zone 1AUH est une zone naturelle suffisamment équipée en pourtour qui correspond à un secteur d’habitat dense qui peut être amené à se développer au même titre que le bourg.

La zone 1AUH concerne le secteur de Carcraon.

La zone 1AUH est une zone naturelle suffisamment équipée en pourtour où est prévue à court terme l’extension du hameau de Carcraon sous forme d’ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

Il convient d’y éviter les constructions anarchiques et d’y encourager la création d’opérations d’ensemble (habitations) permettant un développement rationnel et harmonieux de l’urbanisation.

Outre les constructions à usage d’habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l’artisanat ou aux services sont autorisés.

Si l’urbanisation de la zone s’effectue par une succession d’opérations chacune d’elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L’urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu’après la réalisation ou la programmation par la commune des équipements publics primaires, donnant aux terrains un niveau d’équipement suffisant correspondant aux particularités prévues par le présent règlement.

Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de constructions applicables aux différentes zones portées aux plans sont, soit celles des zones urbaines à vocation principale d’habitat (UH), soit celles prévues dans les articles suivants.

Elle comprend les secteurs qui correspondent aux espaces réservés à l’habitat, aux équipements collectifs d’accompagnement et aux activités et services de proximité dès lors qu’ils restent compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d’un quartier d’habitation.

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

ARTICLE 1AUH 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1 Dans les marges de reculement :

Voir article 4 des dispositions générales.

2 Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

3 Sur l'ensemble de la zone :

Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

Les campings, aires de stationnement de caravanes et parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE 1AUH 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Sont admis :

1 Dans les marges de reculement :

Voir article 4 des dispositions générales.

2 Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Voir article 5 des dispositions générales.

3 Sur l'ensemble de la zone :

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUH 3 ACCES ET VOIRIE.

1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privés répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de 6 constructions ou présente une longueur inférieure à 50m, cet aménagement n'est pas exigé.

ARTICLE 1AUH 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2 Assainissement :

2.1 Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

2.2 Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

3 Réseaux divers :

(Electricité, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE 1AUH 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu’il soit possible d’y inscrire une construction respectant les règles d’implantation fixées par les articles 6 et 7 du présent règlement.

ARTICLE 1AUH 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

L’implantation des constructions d’habitation s’effectuera en retrait de 10 m minimum par rapport à la voie.

2 Voies piétonnes

Il n’est pas fixé de règle particulière

3 Autres emprises publiques (parcs...)

Il n’est pas fixé de règle particulière

4 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Dans le cas d’immeubles contigus construits selon un alignement, l’implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d’un immeuble voisin afin de ne pas rompre l’harmonie de l’ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l’emprise publique ou privée par décrochement.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l’implantation initiale.

5 Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l’exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d’énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doit faire l’objet d’une déclaration auprès de l’exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

6 Réseaux d’énergie électrique

Lignes existantes - Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

7 Canalisation d’adduction d’eau potable ou d’assainissement :

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d’eau potable ou d’assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l’avis du service gestionnaire.

ARTICLE 1AUH 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 Par rapport aux limites séparatives

L’implantation des constructions se fera en limite et/ou avec un retrait de 1 m minimum.

2 Implantations différentes:

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s’appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu’elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci pourra s’effectuer sur l’implantation initiale.

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

Il n’est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

ARTICLE 1AUH 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L’ensemble des constructions ne devra pas dépasser 80% de la surface totale de l’unité foncière.

ARTICLE 1AUH 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 Hauteur des constructions par rapport aux voies :

Il n’est pas fixé de règle de hauteur par rapport aux voies.

2 Hauteur maximale :

La hauteur maximale de toute nouvelle construction ne doit pas excéder RDC+1+combles.

La hauteur maximale des annexes ne pourra excéder 2.5 m à l’égout du toit.

Lorsque la construction s’implantera dans une dent creuse, une hauteur égale à celle d’un des immeubles riverains pourra être imposée.

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

ARTICLE 1AUH 11 ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s’inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les clôtures seront d’un style simple, constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s’intégrer au cadre végétal environnant.

Les haies monospécifiques seront interdites, une haie végétative devra être implantée avec des essences locales diversifiées

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Afin de favoriser la production d’énergie solaire ou d’eau chaude solaire, les panneaux solaires autorisés seront intégrés le plus harmonieusement possible à la volumétrie générale de préférence sur le volume annexe ou secondaire. En particulier, dans le cas de toiture en pente, les panneaux devront être encastrés dans la toiture (une surépaisseur de 3 cm maximum est autorisée). Les fonds et cornières doivent être de couleur noire, de forme simple de type rectangulaire.

ARTICLE 1AUH 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Deux places de stationnement extérieures, donnant sur la voie publique, seront réalisées sur l’enclave privative non close du terrain.

Le nombre de places doit être en rapport avec l’utilisation envisagée.

Dans le cas d’une opération de type lotissement, le constructeur devra intégrer un parking pour accueillir les visiteurs, un stationnement pour les extérieurs sera donc à créer.

Le stationnement de caravanes et/ou de camping car doit s’organiser à l’intérieur du lot en non sur l’espace public.

ARTICLE 1AUH 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Lors de la réalisation de lotissement ou de permis valant division des espaces libres communs devront être intégrés au projet.

SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUH 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n’est pas fixé de règle de densité d’occupation du sol.

CHAPITRE III : ZONE 1AUA

ZONE 1AUA

La zone 1AUA est une zone naturelle suffisamment équipée en pourtour où est prévue à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants. Doivent y trouver place les activités (artisanat, industries, commerces, services ...) qui compte tenu de leur nature ou de leur importance ne peuvent être admises au sein des zones d’habitation

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

Si l’urbanisation de la zone s’effectue par une succession d’opérations chacune d’elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L’urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu’après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires par la commune donnant aux terrains un niveau d’équipement suffisant identique à celui de la zone UA, aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de constructions applicables aux différentes zones portées aux plans, sont soit celles des zones urbaines à vocation d’activités (UA) soit celles prévues dans les articles suivants.

Elle comprend les secteurs qui correspondent aux espaces réservés aux activités.

La zone 1 AUA est divisée en deux sous zones :

- La zone 1 AUAa pour le secteur d’activité de Montenou et de l’Oseraie
- La zone 1 AUAb pour le secteur d’activité de la Vague de la Noë

SECTION 1 NATURE DE L OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUA 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les types d’occupation ou d’utilisation du sol interdits dans la zone UA ainsi que ceux qui ne satisfont pas aux conditions fixées à l’article 1AUA2.

ARTICLE 1AUA 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sont admis dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités techniques ou financières d’utilisation prochaine du site :

1 Dans les marges de reculement :

Voir article 4 des dispositions générales

2 Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet.

3 Sur l'ensemble de la zone :

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux y compris, le cas échéant, les habitations existantes sans lien avec les activités de la zone.

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements existants ou en cours de construction, ou des services généraux de la zone. Le logement de fonction devra être accolé ou inclus au local lié à l'activité.

Les installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone (foyers, restaurants, commerce...).

Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules prévus à l'article R 421.23f du Code de l'Urbanisme, s'ils s'intègrent à l'environnement.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation.

SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUA 3 ACCES ET VOIRIE.

1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce

qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, ou présente une longueur inférieure à 50 m, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi tour.

ARTICLE 1AUA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2 Assainissement :

2.1 Eaux usées :

a) Le secteur 1AUAA de Montenou et de l’Oseraie

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d’assainissement.

Lorsque le terrain est situé en contre bas du réseau collectif d’assainissement existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) est imposé.

Le cas échéant, le rejet des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un traitement préalable.

b) Le secteur 1AUAb de la Vague de la Noë

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Dans ce cas, la construction n’est autorisée que si le dispositif d’assainissement autonome a reçu un accord de l’autorité compétente.

Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l’étude de zonage n’a pas arrêté le choix d’une filière adaptée.

Le cas échéant, le rejet des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un traitement préalable.

2.2 Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l’écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l’absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l’opération et au terrain (bassins tampons...).

3 Réseaux divers

(Electricité, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L’enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE 1AUA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu’il soit possible d’y inscrire une construction respectant les règles d’implantation fixées par les articles 6 et 7 du présent règlement.

En l’absence de réseau collectif d’assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d’un assainissement autonome conforme aux règles en vigueur.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d’un bâtiment

Le cas échéant, le rejet des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un traitement préalable.

ARTICLE 1AUA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

a) Par rapport à la RD 178

Les constructions se feront avec un retrait de 30 m minimum.

b) Par rapport aux autres voies

Les constructions se feront soit à l’alignement ou à la limite qui s’y substitue en cas de voie privée, et ou avec un retrait de 6 m minimum.

2 Voies piétonnes

Il n’est pas fixé de règle particulière

3 Autres emprises publiques (parcs...)

Il n’est pas fixé de règle particulière

4 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Dans le cas d’immeubles voisins construits selon un alignement, l’implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d’un immeuble voisin afin de ne pas rompre l’harmonie de l’ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l’emprise publique ou privée par décrochement.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l’implantation initiale.

5 Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l’exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d’énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doit faire l’objet d’une déclaration auprès de l’exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

6 Réseaux d’énergie électrique

Lignes existantes : Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

7 Canalisation d’adduction d’eau potable ou d’assainissement :

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d’eau potable ou d’assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l’avis du service gestionnaire.

ARTICLE 1 AUA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 Par rapport aux limites séparatives :

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l’égout du toit ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à 5 m.

Toutefois, l’implantation des constructions en une seule des limites séparatives est autorisée sous réserve de la réalisation d’un mur coupe feu.

2 Implantations différentes :

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s’appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu’elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre de bâtiments ne respectant pas la règle, celle-ci se fera sur l’implantation initiale.

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

Il n’est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété cependant il devra toujours être aménagé un espace suffisant pour permettre :

- l’entretien facile du sol et des constructions
- le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l’incendie

ARTICLE 1 AUA 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L’emprise au sol des constructions de toute nature, y compris des bâtiments annexes ne pourra excéder 60% de la surface du terrain.

ARTICLE 1 AUA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En zone 1 AUAa, la hauteur maximale autorisée ne doit pas dépasser 6 m au faîtage (10 m pour l’Oseraie) et doit rester en harmonie avec les constructions voisines.

En zone 1 AUAb, la hauteur maximale autorisée ne doit pas dépasser 12 m au faîtage et doit rester en harmonie avec les constructions voisines.

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

ARTICLE 1 AUA 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s’inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les clôtures seront d’un style simple, constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s’intégrer au cadre végétal environnant.

Les haies monospécifiques seront interdites, une haie végétative devra être implantée avec des essences locales diversifiées

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

ARTICLE 1 AUA 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l’utilisation envisagée.

Des espaces pour le stationnement des véhicules de transport et de livraison sont à aménager, ils devront correspondre aux besoins et installations de l’activité.

ARTICLE 1 AUA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l’environnement.

10 % des espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l’environnement.

Les surfaces laissées libres en bordure de voie ainsi que les délaissés des espaces de stationnement doivent faire l’objet d’un traitement paysager.

Les haies, bois, taillis d’intérêt paysager repérés aux plans devront être conservées, des trouées pourront être effectuées pour le passage de la voirie ou de l’assainissement.

SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUA 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n’est pas fixé de règle de densité d’occupation du sol.

CHAPITRE IV : ZONE 1AUL

ZONE 1AUL

La zone 1 AUL est une zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée où est prévue à court terme l’aménagement des espaces réservés aux sports et aux loisirs

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

ARTICLE 1AUL 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les types d’occupation ou d’utilisation du sol interdits dans la zone UL ainsi que ceux qui ne satisfont pas aux conditions fixées à l’article 1AUL 2.

Les campings et aires de stationnement sont notamment interdits.

ARTICLE 1AUL 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sont admis dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités techniques ou financières d’utilisation prochaine du site :

1 Dans les marges de reculement :

Voir article 4 des dispositions générales

2 Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

3 Sur l'ensemble de la zone :

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d’intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s’appliquent pas.

La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l’implantation, des emprises et des volumes initiaux.

SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUL 3 ACCES ET VOIRIE.

1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE 1AUL 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2 Assainissement :

2.1 Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif, ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente.

Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

Lorsque le terrain est situé en contre bas du réseau collectif d'assainissement existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) est imposé.

2.2 Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l’écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l’absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l’opération et au terrain (bassins tampons...).

3 Réseaux divers :

(Electricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L’enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE 1AUL 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu’il soit possible d’y inscrire une construction respectant les règles d’implantation fixées par les articles 6, et 7 du présent règlement.

En l’absence de réseau collectif d’assainissement, les caractéristiques du terrain (nature de sol, surface) devront permettre la mise en oeuvre d’un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d’un bâtiment.

ARTICLE 1AUL 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions se feront soit à l’alignement ou à la limite qui s’y substitue en cas de voie privée, et ou avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l’alignement de la voie

2 Voies piétonnes

Les constructions devront être implantées en retrait de 6 m minimum par rapport à l’alignement de la voie

3 Autres emprises publiques (parcs...)

Il n’est pas fixé de règle particulière

4 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Dans le cas d’immeubles voisins construits selon un alignement, l’implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d’un immeuble voisin afin de ne pas rompre l’harmonie de l’ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l’emprise publique ou privée par décrochement.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l’implantation initiale.

5 Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l’exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d’énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doit faire l’objet d’une déclaration auprès de l’exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

6 Réseaux d’énergie électrique

Lignes existantes : Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

7 Canalisation d’adduction d’eau potable ou d’assainissement :

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d’eau potable ou d’assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l’avis du service gestionnaire.

ARTICLE 1AUL 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 Par rapport aux limites séparatives :

L’implantation des constructions se fera en limite et / ou avec un retrait de 1 m minimum.

2 Implantations différentes :

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s’appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu’elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre de bâtiments ne respectant pas la règle, celle-ci se fera sur l’implantation initiale.

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

Il n’est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

ARTICLE 1AUL 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n’est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUL 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n’est pas fixé de règle particulière

ARTICLE 1AUL 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s’inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les clôtures seront d’un style simple, constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s’intégrer au cadre végétal environnant.

Les haies monospécifiques seront interdites, une haie végétative devra être implantée avec des essences locales diversifiées

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

ARTICLE 1AUL 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l’utilisation envisagée.

ARTICLE 1AUL 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n’est pas fixé de règle particulière, cependant, les haies, bois, taillis d’intérêt paysager repérés aux plans devront être conservés, des trouées pourront être effectuées pour le passage de la voirie ou de l’assainissement.

SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUL 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n’est pas fixé de règle particulière.

CHAPITRE V : ZONE 1AUZ

ZONE 1AUZ

La zone 1AUZ est une zone naturelle suffisamment équipée en pourtour où est prévue à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

Cette zone est réservée aux opérations d'aménagement d'ensemble (Zone d'Aménagement Concerté « Les Cerisiers / Le Plessis »).

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

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisés.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

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

Elle comprend les secteurs qui correspondent aux espaces réservés à l'habitat, aux équipements collectifs d'accompagnement et aux activités et services de proximité dès lors qu'ils restent compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

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

ARTICLE 1AUZ 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les types d'occupation ou d'utilisation du sol qui ne satisfont pas aux conditions fixées à l'article 1AUZ 2 ainsi que les points suivants.

1 Dans les marges de reculement

Sans objet

2 Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

3 Sur l'ensemble de la zone :

Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

Les affouillements et exhaussements de sol visés aux articles R. 421-19-k et R. 421-23-f du Code de l'Urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de constructions, de régulation des eaux pluviales ou d'aménagements publics urbains.

Les campings, aires de stationnement de caravanes et parcs résidentiels de loisirs.

Aucun regroupement de lots n'est autorisé, ni la construction de plus d'une habitation par lot libre.

ARTICLE 1AUZ 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sont admis dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation prochaine du site :

1 Dans les marges de reculement :

Voir article 4 des dispositions générales.

2 Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

3 Sur l'ensemble de la zone :

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz,...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

La construction d'habitations dès lors qu'elles sont réalisées dans le cadre d'un schéma élaboré dans les orientations particulières d'aménagement de chaque zone.

La restauration, l'aménagement et l'extension des habitations existantes.

La construction de bâtiments annexes aux habitations existantes.

Les constructions destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisés sous réserve que leur destination, leur nature, leur importance et leur aspect, soient compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

Les affouillements et exhaussements de sol visés aux articles R. 421-19-k et R. 421-23-f du code de l’urbanisme, liés aux ouvrages et voiries nécessaires à l’urbanisation du secteur, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

L’urbanisation de la zone devra se conformer aux règles des Plans de secteur annexés au règlement du P.L.U. qui, quand elles existent, se substituent aux règles écrites.

La zone 1AUZ sur le secteur « Les Cerisiers » pourra être urbanisée au fur et à mesure de l’avancement des voies et ou des réseaux

SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUZ 3 ACCES ET VOIRIE.

1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Dans le secteur 1AUZa, l'accès automobile aux lots libres se fera par l'emprise privative non close figurant dans le Plan de secteur annexé au Règlement.

2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de 6 constructions ou présente une longueur inférieure à 50m, cet aménagement n'est pas exigé.

ARTICLE 1AUZ 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2 Assainissement :

2.1 Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d’assainissement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif d’assainissement existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) est imposé.

2.2 Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l’écoulement des eaux pluviales que ce soit : en s’opposant au ruissellement naturel ou en s’écoulant vers un terrain voisin.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l’absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l’opération et au terrain (bassins tampons...).

3 Réseaux divers :

(Electricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L’enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution est imposé.

ARTICLE 1AUZ 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Sans objet.

ARTICLE 1AUZ 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Dans les secteurs 1AUZa et 1AUZb, les constructions se feront à l’alignement et / ou avec un retrait de 1 m minimum. De plus, sur le site du Plessis, la façade principale devra respecter un retrait maximal conforme au Plan de secteur annexé au Présent Règlement du P.L.U.

2 Voies piétonnes

Les constructions se feront à l’alignement et / ou avec un retrait de 1 m minimum.

3 Autres emprises publiques (parcs, espace boisé, ...)

Les constructions se feront à l’alignement et / ou avec un retrait de 1 m minimum.

4 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Dans le cas de constructions voisines construites selon un alignement, l’implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d’une construction voisine afin de ne pas rompre l’harmonie de l’ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l’emprise publique ou privée par décrochement.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l’implantation initiale.

5 Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l’exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d’énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doit faire l’objet d’une déclaration auprès de l’exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

6 Réseaux d’énergie électrique

Lignes existantes : Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

7 Canalisation d’adduction d’eau potable ou d’assainissement :

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d’eau potable ou d’assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l’avis du service gestionnaire.

8 Dans tous les cas

Les zones non constructibles figurant dans le Plan de secteur annexé au Règlement doivent être respectées, notamment pour préserver les haies et talus existants.

ARTICLE 1AUZ 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 Par rapport aux limites séparatives

L’implantation des constructions se fera en limite et /ou avec un retrait de 1 m minimum.

2 Implantations différentes:

Dans le cas de constructions voisines construites selon un alignement, l’implantation des constructions pourra être autorisée ou imposée en prolongement d’une construction voisine afin de ne pas rompre l’harmonie de l’ensemble.

En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci pourra s’effectuer sur l’implantation initiale même si elle ne respecte pas la règle.

3 Abris de jardin

Dans le secteur 1AUZa, l’implantation des abris de jardin devra respecter un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

4 Dans tous les cas

Les zones non constructibles figurant dans le Plan de secteur annexé au Règlement doivent être respectées, notamment pour préserver les haies et talus existants.

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

Il n’est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

ARTICLE 1AUZ 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1 Emprise au sol des constructions

Dans le secteur 1AUZa, l’ensemble des constructions y compris des bâtiments annexes ne devra pas dépasser 60% de la surface totale de l’unité foncière, dans la limite des articles 12 et 13.

Dans le secteur 1AUZb l’ensemble des constructions y compris des bâtiments annexes ne devra pas dépasser 80% de la surface totale de l’unité foncière, dans la limite des articles 12 et 13.

2 Abris de jardin

Sur une unité foncière, l’emprise au sol des abris de jardin ne devra pas dépasser 12 m².

ARTICLE 1AUZ 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sauf indication contraire, les hauteurs fixées ci-dessous sont comptées à partir du sol naturel.

1 Hauteur maximale :

La hauteur maximale de toute nouvelle construction ne pourra excéder RDC+1+combles ou attique au maximum.

Lorsque la construction s’implantera dans une dent creuse, une hauteur égale à celle d’un des immeubles riverains pourra être autorisée ou imposée.

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

2 Hauteur à l’égout du toit :

Sur le site du Plessis (secteurs 1AUZa et 1AUZb), la hauteur minimale à l’égout du toit ou à l’acrotère de toute nouvelle construction (hors annexe) ne pourra être inférieure à 3 mètres.

3 Hauteur des abris de jardin

La hauteur maximale des abris de jardin ne devra pas dépasser 3 mètres au faîtage.

ARTICLE 1AUZ 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s’inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région. La couleur blanche est interdite.

Les toitures : le volume principal de la construction respectera le sens de faîtage principal défini aux Plans de secteur annexé au présent Règlement du P.L.U. quand cette mention figure au Plan de secteur.

Afin de favoriser la production d’énergie solaire ou d’eau chaude solaire, les panneaux solaires autorisés seront intégrés le plus harmonieusement possible à la volumétrie générale de préférence sur le volume annexe ou secondaire. En particulier, dans le cas de toiture en pente, les panneaux devront être encastrés dans la toiture (une surépaisseur de 3 cm maximum est autorisée). Les fonds et cornières doivent être de couleur noire, de forme simple de type rectangulaire.

Les cuves de récupération des eaux pluviales seront enterrées et adaptées à la topographie du terrain naturel.

Les abris de jardin devront s’harmoniser avec l’architecture environnante.

Les clôtures seront d’un style simple, constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

Les murs de clôture de toute nature sont interdits :

- Dans le cas de clôture, le projet détaillé des clôtures devra être intégré dans le volet paysager du permis de construire.
- Les talus plantés seront mis en œuvre pour soutenir les dénivelés de terrain.

Clôtures sur voies et emprises publiques :

L’ensemble des clôtures donnant sur les voies et emprises publiques sera défini par l’aménageur afin de garantir une homogénéité de traitement, et sera à sa charge.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Dans le cas de clôtures :

- La clôture sera constituée d’une haie arbustive dont la hauteur sera limitée à 1,50 m en façade sur voies et emprises publiques. Elle sera plantée à l’intérieur des lots à 0,50 m minimum de la limite de propriété.
Cette haie pourra être doublée (à l’intérieur du lot) d’un grillage simple torsion, d’une hauteur maximale de 1,20 m et implanté à 0,80 m maximum de la limite de propriété.
- Le grillage pourra être supprimé. Dans ce cas, les plantations seront maintenues selon le même principe.
- Le choix des essences se réfèrera à la typologie des haies (Voir les Orientations particulières d’aménagement du P.L.U.).
- Des portails ou portillons de 1 mètre de hauteur maximum ouvrant sur les espaces verts communs ainsi que le long des voies et cheminements doux sont autorisés.

Ces portails ou portillons seront constitués de matériaux simples et robustes de forme simple

Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures ne sont pas obligatoires sauf autour des abris de jardin.

Dans le cas de clôtures :

- Les clôtures seront constituées d’un grillage facultatif, fixé sur poteaux métalliques, d’une hauteur de 1 mètre maximum, doublé d’une haie vive végétale.
- Le choix des essences se réfèrera à la typologie des haies (Voir les Orientations particulières d’aménagement du P.L.U.). Des plantes grimpantes pourront aussi courir sur le grillage.

- Entre deux enclaves privatives non closes, et en limites séparatives, des plantations d’une hauteur maximum de 0,80 mètre pourront être implantées. Tout autre type de clôture est interdit, en particulier les grillages.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s’intégrer au cadre végétal environnant.

Les haies monospécifiques seront exclues, une haie végétative pourra être implantée avec des essences locales diversifiées (Voir les Orientations particulières d’aménagement du P.L.U.).

SUR LE SITE DU PLESSIS ET SUR LE LOT 5 DU SITE DES CERISIERS :

Les règles de l’article 1AUZ 11 qui suivent viennent s’ajouter (ou dans le cas de contradiction, se substituer) aux règles du présent article.

Volume

Dispositions propres au volume principal

Les constructions devront présenter un corps principal de plan rectangulaire affirmé (rapport d’au moins 1x1,4).

Le corps principal devra avoir un pignon d’une largeur maximale de 8 mètres, des extensions pourront le prolonger.

Les volumes secondaires (2 pans de toiture) et les appentis*, en extension du volume principal devront présenter en plan une largeur minimale de 2 mètres.

Les volumes secondaires présenteront un faîtage et un égout du toit à au moins de 30 cm minimum de ceux du volume principal et une largeur maximale de 6 mètres.

Les appentis* présenteront un faîtage en dessous de l’égout du toit du volume principal ou en continuité de sa toiture et comporter une pente différente.

Les volumes mono pente auront une profondeur maximale de 4 mètres.

Appentis : volume ne comportant qu’un seul pan de toiture*

Dispositions applicables à toutes toitures à 2 versants

Elles seront avec une pente entre 40° et 45° pour les volumes principaux et inférieures à 35° pour les volumes secondaires hors vérandas et appentis.

Dispositions applicables à toutes toitures

Toute cheminée en pignon sera positionnée dans l’axe du faîtage et traitée avec le même matériau que le corps principal ou enduites dans la même couleur.

Façades

Les matériaux d’aspect brique creuse ou parpaing ne pourront être laissés apparents.

Teintes

Enduits et peinture sur façade :

Les enduits devront reprendre les tonalités des /bâtiments pierres ou terre et présenteront des teintes grises ocrés foncés (PRB Franche-Comté, Cévennes, bocage vendéen, vallée de Sèvres, Plaine de Luçon par exemple).

Des éléments tels que : soubassement, entre fenêtre, panneaux ponctuels ... Peuvent être de ton plus soutenu.

Couleurs des menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures (portes, fenêtres, volets et volets roulants) seront en bois ou en aluminium et peints de couleurs pastels ou sombres (noir, anthracite, gris ou bleu canon, vert sombre, brun sombre, bordeaux sombre, ...).

La porte de garage et les volets (volets roulants compris) seront de même coloris que les menuiseries ou de couleur plus sombre.

Ouvertures :

Les ouvertures circulaires, losangées, ou posées sur l'angle seront proscrites.

Pour le volume principal, hormis la porte de garage et les baies intégrées à une structure bois (bardages), les ouvertures seront d'une largeur maximale de 1,80 m et de proportion verticale

Les ouvertures de façade feront apparaître leur linteau, qui sera en bois ou à défaut en enduit.

Vérandas

Ces ouvrages, s'ils sont réalisés, seront traités comme des jardins d'hiver, couverts sur le dessus par un toit en pente (inférieur à 35 degrés) en zinc ou en ardoise.

Abords.

Les boîtiers et coffrets techniques, ainsi que les boîtes aux lettres seront peints dans une teinte sombre et obligatoirement intégrés à un élément d'architecture d'une hauteur de 80 cm maximum ou à un massif de végétaux buissonnants.

Essences recommandées : voir liste annexée aux Orientations d'aménagement du P.L.U.

Clôtures.

Les murs-bahuts sont interdits, sauf sur une longueur maximum de 1m50 et à condition qu'ils intègrent l'ensemble des boîtiers et coffrets techniques.

ARTICLE 1AUZ 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Dans le secteur 1AUZa, deux places de stationnement extérieures, donnant sur la voie publique, seront réalisées sur l’enclave privative non close du terrain.

Dans le secteur 1AUZb, une place de stationnement extérieure, donnant sur la voie publique, sera réalisée sur l’enclave privative non close du terrain.

Le nombre de places doit être en rapport avec l’utilisation envisagée.

Dans le cas d’une opération de type lotissement, le constructeur devra intégrer un parking pour accueillir les visiteurs, un stationnement pour les extérieurs sera donc à créer.

Toutefois, et dans tous les cas, si un Plan de secteur annexé au Règlement vient couvrir le projet, les places de stationnement visiteurs à réaliser sont celles figurant dans ce plan en substitution de la règle écrite.

Le stationnement de caravanes et/ou de camping-car doit s’organiser à l’intérieur du lot et non sur l’espace public.

Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l’Etat ou d’extension de plus de 50 % de la surface de plancher existante avant travaux en cas de transformation ou d’amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l’Etat, il ne sera pas exigé plus d’une place de stationnement par logement.

ARTICLE 1AUZ 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructeurs devront réaliser des espaces verts privatifs dont la surface minimale ne pourra être inférieure, en pourcentage de la surface de la parcelle à 20%.

Dans le secteur 1AUZa, pour le cas de construction en retrait de l’alignement, les surfaces libres en bordure de voie seront traitées en espaces verts pour au moins 50 % de leur surface.

Les espaces libres de toute construction, de circulation ou de stationnement seront aménagés en espace paysager adapté à leur environnement.

Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l’article L. 310-1 et suivants du Code de l’urbanisme.

Les arbres, haies, bois, taillis d’intérêt paysager repérés aux plans devront être conservés, des trouées pourront être effectuées pour le passage de la voirie ou de l’assainissement.

SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUZ 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

CHAPITRE VI : ZONE 2AU

ZONE 2AU

La zone 2AU a pour objectif la protection stricte de l'urbanisation ultérieure.

Elle comprend les parties de la zone naturelle non équipée où l'urbanisation n'est prévisible qu'à long terme.

Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre à l'urbanisation ultérieure sont interdites.

Les activités agricoles y sont maintenues jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone rendue constructible au moyen d'une modification du P.L.U., ou par création d'une zone d'aménagement concerté.

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

ARTICLE 2AU 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits toutes constructions ou tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux visés à l'article 2AU 2.

ARTICLE 2AU 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sont admis dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités d'utilisation future du site à des fins urbaines :

1 Dans les marges de reculement

Voir article 4 des dispositions générales

2 Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

3 Sur l'ensemble de la zone :

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux y compris, le cas échéant, les habitations existantes sans lien avec les activités de la zone.

Les constructions et installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux sous réserve de leur bonne intégration dans le site.

Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R 421.23f du code de l'urbanisme liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 ACCES ET VOIRIE.

Il n'est pas fixé de règle particulière du fait de la non constructibilité de la zone sans modification du PLU.

ARTICLE 2AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle particulière du fait de la non constructibilité de la zone sans modification du PLU

ARTICLE 2AU 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Il n'est pas fixé de règle particulière du fait de la non constructibilité de la zone sans modification du PLU

ARTICLE 2AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions se feront à l'alignement et / ou avec un retrait de 1 m minimum.

2 Voies piétonnes

Les constructions se feront à l'alignement et / ou avec un retrait de 1 m minimum.

3 Autres emprises publiques (parcs, espace boisé...)

Il n'est pas fixé de règle particulière

4 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes déjà implantées entre l'alignement et la ligne de recul imposée pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre de bâtiments ne respectant pas la règle. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l’implantation initiale.

5 Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l’exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d’énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l’objet d’une déclaration auprès de l’exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

6 Réseaux d’énergie électrique

Lignes existantes : Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes de transport d’énergie électrique (tension > 63KV) devront respecter les distances de sécurité au regard des conducteurs dans leur position la plus défavorable. Les services EDF-RTE en charge de ces ouvrages devront être consultés avant la réalisation

7 Réseau de transport de gaz

Les constructions d’immeuble et la réalisation d’ouvrages de toutes natures sont interdites sur une bande d’une largeur totale de 6 m répartie de part et d’autre de la canalisation suivant les dispositions de l’acte qui a institué la servitude figurant sur la liste des servitudes d’utilité publique.

L’exécution de tous travaux publics ou privés situés à proximité de la canalisation de gaz, tels que définis par le décret du 14 octobre 1991, est subordonnée à l’avis préalable de Gaz de France, région Ouest BP.1140 44024 Nantes Cedex 01.

8 Canalisation d’adduction d’eau potable ou d’assainissement

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d’eau potable ou d’assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l’avis du service gestionnaire.

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

1 Par rapport aux limites séparatives :

L’implantation des constructions se fera en limite et /ou avec un retrait de 1 m minimum.

2 Implantations différentes:

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s’appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu’elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre de bâtiments ne respectant pas la règle, celle-ci se fera sur l’implantation initiale.

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

Il n’est pas fixé de règle particulière du fait de la non constructibilité de la zone sans modification du PLU

ARTICLE 2AU 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTION

Il n’est pas fixé de règle particulière du fait de la non constructibilité de la zone sans modification du PLU

ARTICLE 2AU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n’est pas fixé de règle particulière du fait de la non constructibilité de la zone sans modification du PLU

ARTICLE 2AU 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Il n’est pas fixé de règle particulière du fait de la non constructibilité de la zone sans modification du PLU

ARTICLE 2AU 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il n’est pas fixé de règle particulière du fait de la non constructibilité de la zone sans modification du PLU

ARTICLE 2AU 13 ESPACES LIBRES PLANTATIONS

Il n’est pas fixé de règle particulière du fait de la non constructibilité de la zone sans modification du PLU

SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n’est pas fixé de règle particulière du fait de la non constructibilité de la zone sans modification du PLU

V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE I : ZONE A

ZONE A

La zone A comprend les parties de la zone naturelle exclusivement réservée à l’activité agricole. Seule l’activité agricole s’y développe. C’est un secteur à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont autorisés exclusivement les constructions et installations liées et nécessaires à l’activité agricole ainsi qu’aux services publics ou d’intérêt collectif.

Le changement de destination des constructions n’est pas systématiquement admis tout comme les évolutions des constructions existantes. Ils peuvent être refusés dès lors qu’ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l’exploitation agricole.

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

ARTICLE A 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les constructions et occupations du sol de toute nature à l’exception de celles prévues à l’article A 2

Les implantations des abris de jardin sur terrain nu sont interdites.

Les abris pour animaux non liés à une exploitation agricole sont interdits.

ARTICLE A 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Sur l’ensemble de la zone, sont admis sous réserve de compatibilité avec le développement des activités agricoles et des conditions particulières énoncées dans cet article :

1 Dans les marges de reculement :

Voir article 4 des dispositions générales

2 Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Voir article 5 des dispositions générales

3 Sur l’ensemble de la zone :

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

La reconstruction des bâtiments liés à l’exploitation agricole, ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d’un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l’implantation, des emprises et des volumes initiaux.

Les constructions, restaurations, extensions et les installations nécessaires aux exploitations agricoles y compris le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations qu’il s’agisse d’une construction neuve ou de changement de destination d’un bâtiment existant.

La création de logement de fonction ne doit pas contribuer au mitage de l’espace agricole. De plus, ce dernier doit être situé à au moins 100 m des bâtiments et installations agricoles des autres sièges d’exploitation agricoles.

Les installations agricoles nouvelles et leurs extensions devront être situées à au moins 100 m de tout logement ou local appartenant à un tiers.

Dans le cas où le bâti agricole est situé à moins de 100 m de bâtiments occupés par des tiers, les extensions de ce bâti agricole ne devront pas réduire les interdistances avec les tiers. Les extensions s’effectueront à l’opposé ou de manière latérale mais ne devront pas s’effectuer face aux locaux occupés par des tiers.

La restauration, l’aménagement, l’extension avec ou sans changement de destination pour les besoins de l’exploitation agricole.

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent avoir une structure traditionnelle en bon état en pierre ou en terre ainsi qu’une emprise au sol minimale de 30m².

Dans ce cas, les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l’architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect...)

Les activités considérées comme la diversification d’une activité agricole existante sous réserve d’être étroitement liées à l’exploitation agricole et d’en demeurer l’accessoire, sont autorisées dès lors qu’elles se situent à au moins 100m des bâtiments et installations agricoles des autres exploitations agricoles et des locaux occupés à des tiers.

Sont donc autorisées les constructions nouvelles ou changement de destination au sens de la définition donnée par l’article L311.1 du code rural (gîte, ferme - auberge, camping à la ferme, magasin ou hall de vente en direct, laboratoire).

Les nouvelles installations agricoles classées pour la protection de l’environnement soumises à autorisation ne sont admises que si elles se situent à au moins 100m des limites des zones U, 1AU et 2AU du PLU ; cette règle ne s’applique pas aux exploitations agricoles existantes.

Les affouillements et exhaussements de sol visés à l’article R 421.23 f du code de l’urbanisme liés à l’exercice de l’activité agricole, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE.

1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privés répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle à destination d'habitat susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur, excepté pour les bâtiments agricoles desservis par un forage.

2 Assainissement :

2.1 Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par un dispositif autonome, excepté les bâtiments agricoles bénéficiant de leurs propres systèmes de collecte, respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente.

Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par des dispositifs individuels appropriés (pompes de refoulement) sera imposé.

2.2 Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l’écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l’absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l’opération et au terrain (bassins tampons...).

3 Réseaux divers :

(Electricité,, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L’enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE A 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu’il soit possible d’y inscrire une construction respectant les règles d’implantation fixées par les articles 6 et 7 du présent règlement.

En l’absence de réseau collectif d’assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d’un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d’un bâtiment.

ARTICLE A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions se feront avec un retrait minimum de 5 m.

2 Voies piétonnes

Il n’est pas fixé de règle particulière

3 Autres emprises publiques (parcs...)

Il n’est pas fixé de règle particulière

4 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Dans le cas d’immeubles contigus construits selon un alignement, l’implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d’un immeuble voisin afin de ne pas rompre l’harmonie de l’ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l’emprise publique ou privée par décrochement.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l’implantation initiale.

5 Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l’exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d’énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doit faire l’objet d’une déclaration auprès de l’exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

6 Réseaux d’énergie électrique

Lignes existantes Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes de transport d’énergie électrique (tension > 63KV) devront respecter les distances de sécurité au regard des conducteurs dans leur position la plus défavorable. Les services EDF-RTE en charge de ces ouvrages devront être consultés avant la réalisation

7 Canalisation d’adduction d’eau potable ou d’assainissement

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d’eau potable ou d’assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l’avis du service gestionnaire.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 Par rapport aux limites séparatives :

L’implantation des constructions se fera en limite et / ou avec un retrait de 1 m minimum.

2 Implantations différentes:

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s’appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu’elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci pourra s’effectuer sur l’implantation initiale.

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

Il n’est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L’emprise au sol des bâtiments annexes aux habitations y compris l’existant est limitée à 60 m².

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale ne pourra excéder :

- 12 m au faîtage pour les bâtiments agricoles, excepté en cas de nécessité technique (cheminées, silos...)
- 6 m à l’égout du toit pour les habitations.
- 2.5 m à l’égout du toit pour les annexes

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s’inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les clôtures seront d’un style simple, constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s’intégrer au cadre végétal environnant.

Les haies monospécifiques seront interdites, une haie végétative devra être implantée avec des essences locales diversifiées.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Une attention plus particulière sera portée sur les projets d’aménagement et de restauration du bâti ancien afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées. Les travaux

doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l’architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...).

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l’utilisation envisagée.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l’article L.130-1 et suivants du Code de l’Urbanisme.

Les haies, bois, taillis d’intérêt paysager repérés aux plans devront être conservées, des trouées pourront être effectuées pour le passage de la voirie ou de l’assainissement.

SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n’est pas fixé de règle de densité

CHAPITRE II : ZONE NA

ZONE NA

La zone NA couvre le bâti isolé situé au sein de la zone agricole afin d’en permettre l’évolution. Elle accueille à la fois de l’activité agricole et des constructions à usage non agricole.

Peuvent y trouver place, certaines occupations incompatibles avec celles autorisées en zone urbaine.

Par ailleurs, le bâti existant quel que soit son affectation peut être aménagé.

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

ARTICLE NA 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les constructions et occupations du sol de toute nature à l’exception de celles prévues à l’article NA 2

ARTICLE NA 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Sur l’ensemble de la zone, sont admis sous réserve de compatibilité avec le développement des activités agricoles et des conditions particulières énoncées dans cet article :

1 Dans les marges de reculement :

Voir article 4 des dispositions générales

2 Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Voir article 5 des dispositions générales

3 Sur l’ensemble de la zone :

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

La reconstruction des bâtiments, ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

La restauration, l’aménagement, l’extension avec ou sans changement de destination du bâti à usage d’habitation à condition que :

- Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent avoir une structure traditionnelle en bon état en pierre ou en terre ainsi qu’une emprise au sol minimale de 30m².
- Le bâtiment doit être situé à une distance égale ou supérieure à 100 mètres de toute installation agricole

Cette règle de distance ne s’applique pas aux changements de destination réalisés pour le logement de personnes dont la présence doit être permanente pour assurer le bon fonctionnement des exploitations. Le logement peut ainsi s’implanter à moins de 100 mètres des bâtiments de l’exploitation mais à plus de 100 mètres du bâti occupé par des tiers ou de l’exploitation agricole voisine.

Elle ne s’applique pas non plus dans le cadre d’une diversification de l’activité agricole au sens de l’article L 311.1 du code rural. Cette diversification peut ainsi s’implanter à moins de 100 mètres des bâtiments de l’exploitation mais à plus de 100 mètres du bâti occupé par des tiers ou de l’exploitation agricole voisine.

Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l’architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percement, aspect...)

Les constructions, restaurations, extensions et les installations nécessaires aux exploitations agricoles y compris le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations qu’il s’agisse d’une construction neuve ou de changement de destination d’un bâtiment existant. Sont autorisées, pour les activités commerciales et artisanales existantes à la date d’approbation de la modification n°2 du PLU, les extensions des bâtiments liés à l’activité et/ou la construction de bâtiments annexes liés à l’activité. L’ensemble de ces constructions nouvelles ne pourra excéder 100m² d’emprise au sol au maximum.

Les activités considérées comme le prolongement d’une activité agricole existante au sens de la définition donnée par l’article L311.1 du code rural (gîte, ferme - auberge, camping à la ferme, magasin ou hall de vente en direct, laboratoire, ...) dès lors qu’elles se situent à au moins 100 m des bâtiments et installations agricoles des autres sièges d’exploitation.

Les nouvelles installations agricoles ne sont admises que si elles se situent à au moins 100m des limites des zones U, 1AU et 2AU du PLU. Cette règle ne s’applique pas aux exploitations agricoles existantes.

Les constructions et installations directement liées à l’entretien ou à l’exploitation de la route.

La construction de bâtiments annexes aux habitations existantes dans la limite fixée à l’article NA 9.

Les affouillements et exhaussements de sol visés à l’article R 421.23.fdu code de l’urbanisme liés à l’exercice de l’activité agricole, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 3 ACCES ET VOIRIE.

1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privés répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE NA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur, excepté pour les bâtiments agricoles desservis par des forages

2 Assainissement :

2.1 Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par un dispositif autonome, excepté les bâtiments agricoles bénéficiant de leurs propres systèmes de collecte, respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente.

Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

2.2 Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l’absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l’opération et au terrain (bassins tampons...).

3 Réseaux divers :

(Electricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L’enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE NA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu’il soit possible d’y inscrire une construction respectant les règles d’implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

En l’absence de réseau collectif d’assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d’un assainissement autonome conforme aux réglementations en vigueur.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d’un bâtiment.

ARTICLE NA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions se feront avec un retrait de 5 m minimum par rapport à la voie

2 Voies piétonnes

Il n’est pas fixé de règle particulière

3 Autres emprises publiques (parcs...)

Il n’est pas fixé de règle particulière

4 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Dans le cas d’immeubles contigus construits selon un alignement, l’implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d’un immeuble voisin afin de ne pas rompre l’harmonie de l’ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l’emprise publique ou privée par décrochement.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l’implantation initiale.

5 Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l’exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d’énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doit faire l’objet d’une déclaration auprès de l’exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

6 Réseaux d’énergie électrique

Lignes existantes : Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes de transport d’énergie électrique (tension > 63KV) devront respecter les distances de sécurité au regard des conducteurs dans leur position la plus défavorable. Les services EDF-RTE en charge de ces ouvrages devront être consultés avant la réalisation

7 Canalisation d’adduction d’eau potable ou d’assainissement

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d’eau potable ou d’assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l’avis du service gestionnaire.

ARTICLE NA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 Par rapport aux limites séparatives :

L’implantation des constructions se fera en limite et / ou avec un retrait de 1 m minimum.

2 Implantations différentes:

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s’appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu’elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci pourra s’effectuer sur l’implantation initiale.

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

Il n’est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

ARTICLE NA 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Habitation :

L’extension des constructions est limitée à 40 % de l’emprise au sol existante à la date d’approbation du PLU + 20 m² d’emprise au sol supplémentaire dans une limite maximale de 80 m².

L’emprise au sol des bâtiments annexes y compris l’existant est limitée à 60 m².

Activités :

Les extensions des bâtiments liés à l’activité et/ou la construction des bâtiments annexes liés à l’activité, ne pourront excéder 100 m² au total.

Bâtiments agricoles :

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les extensions des bâtiments agricoles existants ainsi que pour les nouvelles constructions nécessaires aux exploitations agricoles.

ARTICLE NA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale ne pourra excéder

- 12 m au faîtage pour les bâtiments agricoles excepté en cas de nécessité technique (cheminées, silos...)
- 6 m à l’égout du toit pour les habitations.
- 2.5 m à l’égout du toit pour les annexes

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

ARTICLE NA 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisant permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les clôtures seront d'un style simple, constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les haies monospécifiques seront interdites, une haie végétative devra être implantée avec des essences locales diversifiées.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Une attention plus particulière sera portée sur les projets d’aménagement et de restauration du bâti ancien afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées. Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l’architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...).

ARTICLE NA 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l’utilisation envisagée.

ARTICLE NA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n’est pas fixé de règle particulière

SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n’est pas fixé de règle de densité

CHAPITRE III : ZONE NPA

ZONE NPA

La zone NPA est un espace naturel constitué soit d’un paysage remarquable, soit d’éléments écologiques reconnus, soit des secteurs liés à la protection des rivières, ruisseaux ou zones humides d’intérêt local.

A ce titre, cette zone est protégée strictement de toute utilisation, modification des sols et travaux contraires à cette protection.

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

ARTICLE NPA 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les constructions et occupations du sol de toute nature soumises ou non à autorisations à l’exception de celles prévues à l’article NPa2

ARTICLE NPA 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISEES MAIS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sont admis sous réserve de leur compatibilité avec le site et son environnement ainsi que leur intégration au paysage :

1 Dans les marges de reculement :

Voir article 4 des dispositions générales

2 Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Voir article 5 des dispositions générales

3 Sur l’ensemble de la zone :

Les installations ou objets mobiliers destinés à l’accueil ou à l’information du public lorsqu’ils sont nécessaires à la gestion et à l’ouverture du site au public.

Les aires naturelles de stationnement nécessaires à la gestion de la fréquentation touristique pendant les périodes de fortes affluences.

Les affouillements et exhaussements de sol visés à l’article R 421.23f du code de l’urbanisme s’ils sont liés à la conservation, la restauration ou la création de zones humides, ou à la régulation des eaux pluviales (bassins tampons à sec).

Les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (modification des champs d’expansion des crues, création de zones d’expansion des crues...)

SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NPA 3 à NPA 13

Sans objet

SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NPA 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

CHAPITRE IV : ZONE NPB

ZONE NPB

La zone NPB est un espace naturel qu’il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments naturels qui le composent.

Le développement des activités agricoles existantes y reste possible.

L’établissement de terrains de camping peut y être admis sous réserve d’intégration paysagère dans le site et sous réserve qu’ils ne comportent pas d’habitations légères de loisirs.

Les cabanes de pêche existantes situées en bordure de l’étang de Carcraon sont incluses dans la zone NPB, elles sont strictement réservées à l’activité pêche, l’habitat y est interdit.

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

ARTICLE NPB 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les constructions et occupations du sol de toute nature à l’exception de celles prévues à l’article NPB2

L’implantation de toutes nouvelles exploitations agricoles est interdite en zone NPB.

Il est interdit toute extension et nouvelles constructions de cabanes de pêche en bordure de l’étang de Carcraon, les remises en état sont cependant autorisées.

Il est interdit d’utiliser l’étang comme une poubelle, les déchets, emballages, verres et tous les détritrus doivent être emporter afin de ne pas abîmer le fond de l’étang, de ne pas blesser quelqu’un et ainsi de permettre à chacun de profiter de ce plan d’eau sans risquer de nuire à autrui.

ARTICLE NPB 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sur l’ensemble de la zone, sont admis sous réserve de compatibilité avec le développement des activités agricoles et des conditions particulières énoncées dans cet article :

1 Dans les marges de reculement :

Voir article 4 des dispositions générales

2 Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Voir article 5 des dispositions générales

3 Sur l’ensemble de la zone :

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

La reconstruction des bâtiments liés à l’exploitation agricole, ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

Les constructions, restaurations, extensions et les installations nécessaires aux exploitations agricoles y compris le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations qu’il s’agisse d’une construction neuve ou de changement de destination d’un bâtiment existant. Sont autorisées, pour les activités commerciales et artisanales existantes à la date d’approbation de la modification n°2 du PLU, les extensions des bâtiments liés à l’activité et/ou la construction de bâtiments annexes liés à l’activité. L’ensemble de ces constructions nouvelles ne pourra excéder 100m² d’emprise au sol au maximum.

La restauration, l’aménagement, l’extension avec ou sans changement de destination du bâti à usage d’habitation à condition que :

- Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent avoir une structure traditionnelle en bon état en pierre ou en terre ainsi qu’une emprise au sol minimale de 50m².
- Le bâtiment doit être situé à une distance égale ou supérieure à 100 mètres de toute installation agricole et à 100 mètres de tous locaux occupés par des tiers.
Cette règle de distance ne s’applique pas aux changements de destination réalisés pour le logement de personnes dont la présence doit être permanente pour assurer le bon fonctionnement des exploitations. Le logement peut ainsi s’implanter à moins de 100 mètres des bâtiments de l’exploitation mais à plus de 100 mètres du bâti occupé par des tiers ou de l’exploitation agricole voisine.
Elle ne s’applique pas non plus dans le cadre d’une diversification de l’activité agricole au sens de l’article L 311.1 du code rural. Cette diversification peut ainsi s’implanter à moins de 100 mètres des bâtiments de l’exploitation mais à plus de 100 mètres du bâti occupé par des tiers ou de l’exploitation agricole voisine.
- Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l’architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percement, aspect...)
- Les extensions des constructions existantes devront être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances entre les bâtiments agricoles et les locaux occupés par des tiers ainsi qu’entre les bâtiments agricoles liés à des exploitations différentes.

Les activités considérées comme le prolongement d’une activité agricole existante au sens de la définition donnée par l’article L311.1 du code rural (gîte, ferme - auberge, camping à la ferme, magasin ou hall de vente en direct, laboratoire, ...) dès lors qu’elles se situent à au moins 100 m des bâtiments et installations agricoles des autres sièges d’exploitation.

La construction de bâtiments annexes aux habitations existantes dans la limite fixée à l’article NPB 9.

L’aménagement de terrains de campings et de stationnement de caravanes sans habitations légères de loisirs ainsi que les bâtiments destinés aux services communs de ces installations.

Les aires de stationnement intégrées à l’environnement et rendues nécessaires par la fréquentation du site.

Les affouillements et exhaussements de sol visés à l’article R 421.23.f du code de l’urbanisme liés à l’exercice de l’activité agricole, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NPB 3 ACCES ET VOIRIE.

1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE NPB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2 Assainissement :

2.1 Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente.

Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l’étude de zonage n’a pas arrêté le choix d’une filière adaptée.

Tout rejet des eaux usées dans l’étang est rigoureusement interdit.

2.2 Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l’écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l’absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l’opération et au terrain (bassins tampons...).

3 Réseaux divers :

(Electricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L’enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE NPB 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu’il soit possible d’y inscrire une construction respectant les règles d’implantation fixées par les articles 6 et 7 du présent règlement.

En l’absence de réseau collectif d’assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d’un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d’un bâtiment.

ARTICLE NPB 6 MPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions se feront avec un retrait de 5 m minimum par rapport à la voie.

2 Voies piétonnes

Il n’est pas fixé de règle particulière

3 Autres emprises publiques (parcs...)

Il n’est pas fixé de règle particulière

4 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Dans le cas d’immeubles voisins construits selon un alignement, l’implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d’un immeuble voisin afin de ne pas rompre l’harmonie de l’ensemble.

Les extensions des constructions existantes déjà implantées entre l’alignement et la ligne de recul imposée pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l’emprise publique ou privée par décrochement.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre de bâtiments ne respectant pas la règle. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l’implantation initiale.

5 Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l’exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d’énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l’objet d’une déclaration auprès de l’exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

6 Réseaux d’énergie électrique

Lignes existantes - Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes de transport d’énergie électrique (tension > 63KV) devront respecter les distances de sécurité au regard des conducteurs dans leur position la plus défavorable. Les services EDF-RTE en charge de ces ouvrages devront être consultés avant la réalisation

7 Canalisation d’adduction d’eau potable ou d’assainissement

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d’eau potable ou d’assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l’avis du service gestionnaire.

ARTICLE NPB 7 MPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 Par rapport aux limites séparatives :

L’implantation des constructions se fera en limite et / ou avec un retrait de 1 m minimum.

2 Implantations différentes:

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s’appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu’elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre de bâtiments ne respectant pas la règle, celle-ci se fera l’implantation initiale.

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

Il n’est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

ARTICLE NPB 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Habitation :

L’extension des constructions est limitée à 40 % de l’emprise au sol existante à la date d’approbation du PLU + 20 m² d’emprise au sol supplémentaire dans une limite maximale de 80 m².

L’emprise au sol des bâtiments annexes y compris l’existant est limitée à 60 m².

Activités :

Les extensions des bâtiments liés à l’activité et/ou la construction des bâtiments annexes liés à l’activité, ne pourront excéder 100 m² au total.

Bâtiments agricoles :

Il n’est pas fixé de règle d’emprise au sol pour les extensions des bâtiments agricoles existants ainsi que pour les nouvelles constructions nécessaires aux exploitations agricoles.

ARTICLE NPB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale ne pourra excéder 6 m à l’égout du toit pour les habitations.

La hauteur maximale des annexes ne pourra excéder 2.5 m à l’égout du toit.

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

ARTICLE NPB 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Les « cabanes de pêche, abris ou pontons » sont aménagés à titre précaire et ne peuvent entraîner aucun droit de durabilité quelconque.

Les cabanes de pêche doivent être peintes en vert foncé pour l’harmonie du paysage profitable à tous.

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s’inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les clôtures seront d'un style simple, constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les haies monospécifiques seront interdites, une haie végétative devra être implantée avec des essences locales diversifiées.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Une attention plus particulière sera portée sur les projets d’aménagement et de restauration du bâti ancien afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées. Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l’architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...).

ARTICLE NPB 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l’utilisation envisagée.

ARTICLE NPB 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l’article L.130-1 et suivants du Code de l’Urbanisme.

Les haies, bois, taillis d’intérêt paysager repérés aux plans devront être conservées, des trouées pourront être effectuées pour le passage de la voirie ou de l’assainissement.

SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NPB 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n’est pas fixé de règle de densité

CHAPITRE V : ZONE NPL

ZONE NPL

La zone NPL est un espace naturel pouvant recevoir, sous réserve d'intégration dans l'environnement, des installations sportives, des activités de loisirs, de détente et de plein air nécessitant peu de superstructures d'accompagnement.

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

ARTICLE NPL 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les constructions et occupations du sol de toute nature à l'exception de celles prévues à l'article NPL 2

ARTICLE NPL 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sont admis sous réserve de leur intégration dans l'espace naturel et dans l'environnement

1 Dans les marges de reculement :

Voir article 4 des dispositions générales

2 Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

3 Sur l'ensemble de la zone :

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

Les aires de jeux et de sports, les équipements de loisirs et de détente et constructions et installations légères directement liées à leur fonctionnement (accueil, sanitaires, vestiaires, aire de stationnement...).

Les aires de stationnement intégrées à l'environnement et rendues nécessaires par la fréquentation du site mais sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.421.23f c du code de l'urbanisme liés à l'exercice de l'activité de loisirs, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NPL 3 ACCES ET VOIRIE.

1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privés répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE NPL 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2 Assainissement :

2.1 Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente.

Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

Lorsque le terrain est situé en contre bas du réseau collectif d’assainissement existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) est imposé.

2.2 Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l’écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l’absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l’opération et au terrain (bassins tampons...).

3 Réseaux divers :

(Electricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L’enterrement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE NPL 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu’il soit possible d’y inscrire une construction respectant les règles d’implantation fixées par les articles 6 et 7 du présent règlement.

En l’absence de réseau collectif d’assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d’un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d’un bâtiment.

ARTICLE NPL 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions se feront soit à l’alignement ou à la limite qui s’y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait minimum de 5 m.

2 Voies piétonnes

Les constructions pourront s’implanter à l’alignement ou à la limite qui s’y substitue en cas de voie privée ouverte au public ou en retrait minimum de 5 m.

3 Autres emprises publiques (parcs...)

Sans objet

4 Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l’exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d’énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doit faire l’objet d’une déclaration auprès de l’exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

5 Réseaux d’énergie électrique

Lignes existantes Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

6 Canalisation d’adduction d’eau potable ou d’assainissement

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d’eau potable ou d’assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l’avis du service gestionnaire.

ARTICLE NPL 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 Par rapport aux limites séparatives :

L’implantation des constructions se fera en limite et / ou avec un retrait de 1 m minimum.

2 Implantations différentes:

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s’appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu’elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre de bâtiments ne respectant pas la règle, celle-ci se fera sur l’implantation initiale.

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

Il n’est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

ARTICLE NPL 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L’emprise au sol de toutes constructions ne devra pas dépasser 200 m².

ARTICLE NPL 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser 3 m à l’égout du toit.

ARTICLE NPL 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s’inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les clôtures seront d’un style simple, constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s’intégrer au cadre végétal environnant.

Les haies monospécifiques seront interdites, une haie végétative devra être implantée avec des essences locales diversifiées.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

ARTICLE NPL 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l’utilisation envisagée.

ARTICLE NPL 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n’est pas fixé de règle particulière

SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NPL 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

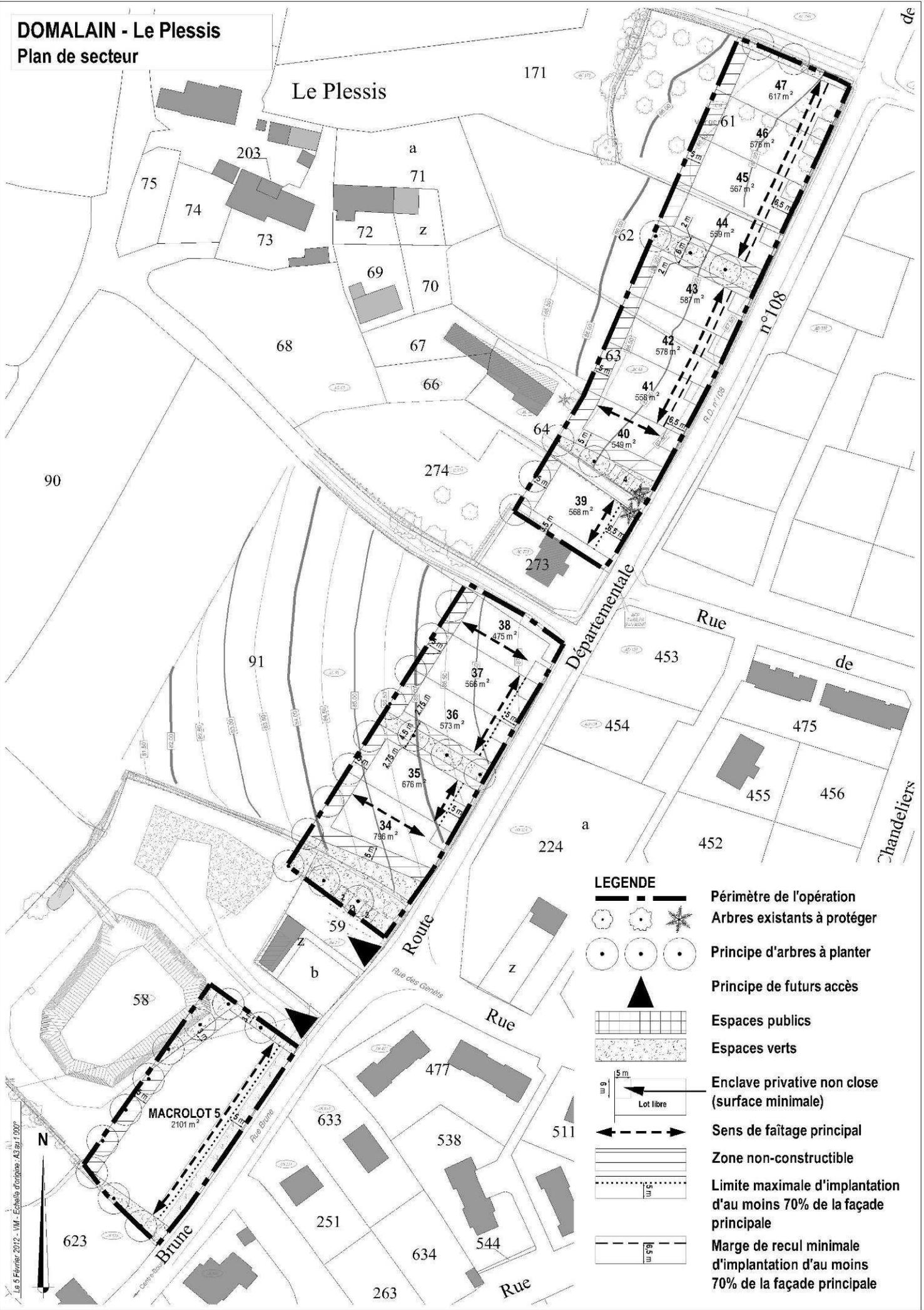
Il n’est pas fixé de règle de densité

VI ANNEXES

CHAPITRE I : PLANS DE SECTEUR



DOMALAIN - Le Plessis
Plan de secteur



- LEGENDE**
- Périmètre de l'opération
 - Arbres existants à protéger
 - Principe d'arbres à planter
 - Principe de futurs accès
 - Espaces publics
 - Espaces verts
 - Enclave privative non close (surface minimale)
 - Sens de faîtage principal
 - Zone non-constructible
 - Limite maximale d'implantation d'au moins 70% de la façade principale
 - Marge de recul minimale d'implantation d'au moins 70% de la façade principale

Le 5 Février 2012 - VM - Echelle d'origine : A3 sur 1 000