

SOMMAIRE

TITRE I	2
DISPOSITIONS GENERALES.....	2
TITRE II.....	11
DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES.....	11
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UA	12
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	19
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	28
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH.....	34
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL.....	41
TITRE III	47
DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER	47
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS RELATIVES AU SECTEUR 2AU	48
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS RELATIVES AU SECTEUR 1AUA	51
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AU ^{EC}	58
TITRE IV	65
DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES.....	65
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	66
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AH	75
TITRE V	81
DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES NATURELLES.....	81
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	82
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nc	89
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR NE.....	93
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL.....	97

TITRE I
DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Sainte Anne sur Brivet.

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

2.1 Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles nationales d'urbanisme (articles R. 111-2 à R. 111-24-2 du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21, qui restent applicables et donc plus particulièrement :

Salubrité et sécurité publique

Article R.111-2

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

Protection des sites et vestiges archéologiques

Article R.111-4

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

Protection de l'environnement

Article R.111-15

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

Dispositions relatives à l'aspect des constructions

Article R.111-21

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

2.2 Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice de prescriptions prises au titre des autres législations.

Se superposent aux règles du PLU : 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.

Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste visée à l'alinéa premier, le délai d'un an court à compter de cette publication.

Se superposent aux règles du PLU :

Toute règle ou disposition découlant de législations et réglementations particulières, et notamment : code civil, code rural, code forestier, code général des collectivités territoriales, code des impôts, code de l'environnement, code de la voirie routière, règlement sanitaire...

2.3 Sursis à statuer

- L'article L. 111-10 du Code de l'Urbanisme est rappelé ci-après :

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

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

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

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

2.4 Règles spécifiques aux lotissements

- L'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme est rappelé ci-après :

« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 111-5-4.

Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L. 442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret.

La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L. 442-10. »

- L'article L. 442-14 du Code de l'Urbanisme est rappelé ci-après :

« Le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant :

1° La date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable ;

2° L'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.

Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables. »

2.5 Reconstruction après sinistre (Article L. 111-3 du Code d'Urbanisme)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale «, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles » en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

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

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N).

3.1 Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont les zones :

- Ua, Ub, Ubl, Ubs, Uea, Ueb, Uh, U1 délimitées par des tirets.

3.2 Les zones à urbaniser, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont les zones :

- 2AU, 1AUaa et 1AUab, 1AUec, délimitées par des tirets, chacune d'elles étant repérée

par son indice.

3.3 Les zones A agricoles

- A, Ab, Ai, Ah délimitées par des tiretés chacune d'elles étant repérée par son indice.

3.4 Les zones naturelles N

- Nc, Ne, Ni, Nn, Ns délimitées par des tiretés chacune d'entre elles étant repérée par son indice.

3.5 Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur le plan par un quadrillage fin conformément à la légende.

3.6 Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme, sont identifiés par un quadrillage de lignes semé de ronds.

Conformément à l'article R. 130-1 du Code de l'Urbanisme, « les coupes et abattages d'arbres sont soumis à « déclaration préalable » dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été « autorisé » ainsi que dans les espaces boisés classés.

Toutefois, « cette déclaration » n'est pas requise :

1o Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;

2o Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre Ier de la première partie du code forestier ;

3o Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du code forestier ;

4o Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du « Centre national » de la propriété forestière en application de l'article L. 130-1 (5e alinéa).

5o Lorsque les coupes font l'objet d'une autorisation délivrée au titre des articles R. 222-13 à R. 222-20, R. 412-2 à R. 412-6 du code forestier, ou du décret du 28 juin 1930 pris pour l'application de l'article 793 du code général des impôts.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au quatrième alinéa de l'article L. 130-1 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article. »

3.7 En outre, sur le document graphique figurent les chemins, haies, éléments du patrimoine à préserver au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'urbanisme. Ils sont soumis à déclaration préalable.

Les Espaces Boisés Remarquables (EBR) classés au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'urbanisme sont repérés au plan par un semis de ronds.

L'abattage des boisements existants dans les secteurs boisés devront faire l'objet d'une déclaration préalable. L'abattage sera justifié par l'aménagement d'un accès, d'une voie, la construction d'une extension ou d'une annexe, ... mais des mesures compensatoires pourront être mises en place sur la même parcelle par la plantation de végétaux et ces mesures compensatoires seront explicitées dans la déclaration préalable. La plantation d'espèces identiques à celles supprimées ou essences locales sera privilégié.

Toutefois, « cette déclaration » n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts. La coupe pour régénération et l'élagage des arbres pour du bois de chauffe sont autorisés.

3.8 Zones humides

Les zones humides sont représentées sur les documents graphiques par une trame spécifique.

3.9 Fonds de jardins

Les zones de parcelles plantées à préserver sont représentées sur les documents graphiques par une trame spécifique, au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme.

3.10 Périmètre de protection des STEP :

Aucun nouveau logement ne sera autorisé dans ces zones repérées par des hachures orange. Cette protection de 100 mètres autour des stations d'épuration permet de limiter les nuisances (notamment sonores et olfactives) pour les riverains.

En revanche, sont autorisés les ouvrages suivants:

- ouvrages de récupération des eaux superficielles (retenues collinaires, ...),
- implantation de bâtiments agricoles (stockages, animaux, ...),
- implantation de bâtiments n'ayant pas vocation d'habitation (installation de collecte ou de traitement des déchets, annexes aux habitations existantes ...).

3.11 La zone de richesse du sol et du sous-sol est identifiée au zonage par une trame. Avant tout aménagement, une étude de sol devra être réalisée pour apprécier la sécurité du site.

3.12 Les anciennes carrières et décharges sont identifiées au zonage par respectivement une trame grise-bleutée et un quadrillage noir. Avant tout aménagement, une étude de sol devra être réalisée pour apprécier la sécurité du site.

3.13 Le permis de démolir est instauré sur les zones Ua, Ub, Uh, Uj, et A, du fait de l'existence de bâtis patrimoniaux que la commune ne veut pas voir disparaître.

3.14 Les constructions susceptibles d'être gênées par le bruit, localisées le long de la RN 165 sont autorisées à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique satisfaisant aux dispositions législatives en vigueur.

3.15 Une attention fine sera apportée aux constructions identifiées protégées par le plan local d'urbanisme, en application de l'article L. 123-1-5, III, 2°, comme constituant des éléments de patrimoine à protéger et à mettre en valeur.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Par adaptation mineure, il convient d'entendre les assouplissements qu'il est inévitable d'apporter à certaines règles d'urbanisme en vue d'éviter une mauvaise utilisation du sol tenant le plus souvent à la forme du terrain. Si ces adaptations constituent des dérogations à une application stricte et aveugle de la règle juridique, elles n'aboutissent pas, par leur importance et leur nature, à un changement du type d'urbanisation. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et le projet.

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

ARTICLE 5 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

"Toute découverte archéologique (poterie, monnaie, ossements, objets divers,...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie".

Article 322-2 du Code Pénal : "Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, sur un terrain contenant des vestiges archéologiques, sera puni des peines portées à l'article 322".

Loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application n°2002-89 du 16 janvier 2002: "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 définie par la loi du 17 janvier 2001 susvisée".

ARTICLE 6 - CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à l'application du règlement du PLU.

Conformément au règlement de la voirie départementale, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur, et l'utilisation de certain matériaux ou végétaux interdits, après avis du gestionnaire de la voirie départementale.

ARTICLE 7 - **OPPOSITION A L'APPLICATION DE L'ARTICLE R. 123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME**

Dans le cas d'une opération d'aménagement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, les règles édictées par le règlement sont appréciées au regard de chaque division en propriété ou en jouissance et non au regard de l'ensemble du projet.

ARTICLE 8 - LES AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

Selon l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m².

Les exhaussements (appelés également remblais) de moins de 2 mètres de hauteur ou portant sur une superficie inférieure à 100 m² sont dispensés de toutes formalités.

Les services chargés de la police de l'urbanisme disposent des moyens afin d'interdire tous travaux susceptibles de mettre en péril la sécurité publique (C. urb. art. L. 480-1).

Par ailleurs, dans les communes dotées d'un document d'urbanisme, les maires ont la possibilité de contrôler les remblais de faible hauteur ou de faible superficie grâce à des règles interdisant ou imposant des prescriptions spéciales à tout exhaussement ou remblaiement de terrain, dès lors que ces interdictions ou prescriptions répondent à un intérêt général et à un motif d'urbanisme. Ces règles peuvent notamment être édictées pour la préservation des ressources naturelles et des paysages ou en raison de l'existence de risques tels que les inondations, les éboulements ou les affaissements.

ARTICLE 9 – ROUTES DEPARTEMENTALES

Les constructions nécessaires à l'exploitation et la gestion des voiries et réseaux devront se situer en recul minimal de 7m par rapport aux voies départementales.

Conformément à l'article 31 du règlement de la voirie départementale et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits.

ARTICLE 10 – GLOSSAIRE

ACCES :

Lorsqu'il est fait mention d'accès « directs » aux articles 3 du présent règlement, il s'agit ici des accès directs des parcelles bâties ou copropriétés au réseau de voirie.

Les accès desservant plus de deux constructions principales sont considérés comme des voies.

ACROTÈRE :

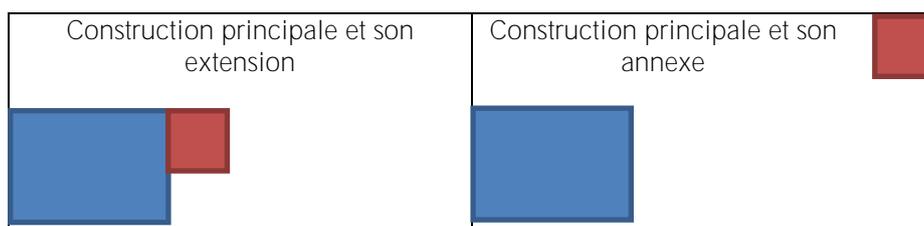
L'acrotère est le muret masquant un toit plat. Le muret est situé en bordure de toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

AGGLOMERATION

L'entrée et la sortie d'agglomération sont marquées par les panneaux d'agglomération dans le bourg et dans certains villages ou hameaux.

BATIMENTS ANNEXES – ABRIS DE JARDIN – GARAGES :

- Tout bâtiment n'ayant pas une partie de ses murs en commun avec un autre bâtiment d'emprise et de volume supérieurs est un bâtiment annexe à celui-ci.
- Tout garage non jointif à la construction principale est un bâtiment annexe.
- Une piscine est une annexe.



COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL :

Le coefficient d'emprise au sol (CES) est le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain d'assiette de la construction.

DISPOSITIF DE RETENTION – REGULATION DES EAUX PLUVIALES :

Dispositif permettant le stockage des eaux pluviales et leur évacuation à un débit limité vers le sol ou le réseau pluvial collectif. Il peut s'agir d'une noue, d'une cuve enterrée, d'une tranchée d'infiltration ou d'un puits d'infiltration... Il est aménagé dans l'enceinte de la parcelle.

Il est nécessaire lorsque le taux minimum de surface de pleine terre n'est pas respecté.

Il ne collecte que les ruissellements pluviaux de la surface goudronnée ou bétonnée qui aurait dû rester en pleine terre.

EMPRISE AU SOL :

Surface au sol de la projection verticale du volume de construction, tous débords et surplombs inclus (sauf débords de toits non soutenus par des poteaux ou des encorbellements).

EMPRISE DE LA VOIE :

L'emprise de la voie est la largeur de la voie dans son profil en travers, qui va de limite privative à limite privative (compris la bande roulante, le trottoir, le stationnement, le fossé...).

EPANNELAGE :

L'épannelage désigne l'enveloppe des volumes construits.

ESPACES LIBRES :

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol.

FAÇADE TRAMEE :

Façade dont la répartition des ouvertures s'organise suivant un rythme régulier.

PLEINE TERRE :

Visé aux articles 13 des différentes zones, un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable sur une profondeur de 1 mètre à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potable, usées, pluviales) ;
- ou s'il permet la percolation naturelle des eaux pluviales ;
- ou s'il peut recevoir des plantations.

TITRE II

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE Ua

CARACTERE DE LA ZONE Ua

C'est une zone déjà urbanisée, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités, où les bâtiments sont généralement construits en ordre continu.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

Rappel : Dans le cas d'une opération d'aménagement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, les règles édictées par le règlement sont appréciées au regard de chaque division en propriété ou en jouissance et non au regard de l'ensemble du projet.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article Ua2

1.2 Les constructions à usage industriel, agricoles, ou d'entrepôts non liés à une activité de vente sur place

1.3 L'ouverture et l'extension de toute carrière

1.4 Les dépôts de toutes sortes tels que les vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, pneus usés, vieux chiffons, ordures, de véhicules désaffectés...

1.5 Toute installation collective de camping et de caravanning et dépôts de caravanes

1.6 Le stationnement de caravanes durant plus de 3 mois sur des terrains ne comportant pas de construction à usage d'habitation

1.7 Les habitations légères de loisirs

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Les constructions et installations artisanales à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du bourg

2.2 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve :

- Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du bourg, comme, par exemple, laverie, station-service, pressing, etc...
- Que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels

2.3 Les affouillements et exhaussements des sols indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés

2.4 Les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place

2.5 La démolition à condition :

- Soit de concerner une construction menaçant ruine, présentant un danger pour la population, portant atteinte à la salubrité publique ou frappée d'alignement
- Soit concerné un bâti ne présentant aucun élément de caractère patrimonial c'est-à-dire datant un bâtiment datant d'après la deuxième guerre mondiale et n'ayant pas de décor de qualité de brique ou de pierre sur la façade, ni de façade tramée.
- Soit concerné un bâti présentant un élément de caractère patrimonial mais à condition que la reconstruction préserve la volumétrie, l'aspect et la trame globale des ouvertures

2.6 Les changements de destination des commerces en logements sont interdits. Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade.

ARTICLE - Ua 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

3.1.1 Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Cet accès sera de 3 m minimum.

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

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

3.2 Voirie

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale d'emprise : 5,00 m

ARTICLE - Ua 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Toutes les constructions et installations engendrant des eaux usées domestiques doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

4.2.2 Eaux résiduaires non domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toutes les constructions et installations engendrant des eaux usées non domestiques doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

4.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales ; ils doivent garantir leur évacuation dans les fossés et dans le réseau collecteur dans le respect des dispositions réglementaires.

Les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain. En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les installations, ouvrages, travaux et aménagements doivent respecter les prescriptions du zonage pluvial.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 Electricité - Téléphone

Les raccordements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain dès lors que le réseau principal est enterré.

Dans les opérations d'ensemble à usage d'habitation et d'activités urbaines :

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés
- La possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation
- L'éclairage peut être exigé lors de la demande d'autorisation

4.5 Collecte des ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des ordures ménagères en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet.

Un local commun pour les déchets sera exigé pour les constructions de logements collectifs, d'activités ou d'équipements collectifs.

4.6 Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE - Ua 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE - Ua 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1 Le nu des façades des constructions doit être édifié à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer. Un décroché de façade est accepté pour réaliser une place de stationnement ou devant le garage, dans ce cas le décroché est de 5 m maximum en recul de l'alignement.

6.2 Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6.1 sont possibles :

- Lorsque le projet de construction jouxte une parcelle déjà construite et que la construction existante est en retrait. Dans ce cas la nouvelle construction s'implantera au même niveau que la construction existante
- Lorsque le projet concerne un équipement public, d'intérêt général, d'infrastructure ou technique nécessaire à la satisfaction des besoins collectifs. L'implantation sera autorisée à partir de l'alignement ou au-delà
- Si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que: portails, mur de clôture, bâtiment annexe, etc ...pouvant éventuellement être employés conjointement. L'implantation sera autorisée à partir de l'alignement ou au-delà
- Lorsque le projet de construction concerne une annexe

ARTICLE - Ua 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions doivent être édifiées :

- Soit d'une limite séparative à l'autre
- Soit sur l'une des limites séparatives en respectant de l'autre côté une distance au moins égale à 3 m

7.2 Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 7.1 sont possibles :

- Lorsque le projet concerne un équipement public, d'intérêt général d'infrastructure ou technique nécessaire à la satisfaction des besoins collectifs. L'implantation sera autorisée à partir de l'alignement ou au-delà
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent document et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante

7.3 Les annexes inférieures ou égales à 15 m² devront se situer sur la limite de propriété ou à 1 m minimum de la limite séparative. Les annexes supérieures à 15 m² devront se situer sur la limite de propriété ou à une distance de 3 m minimum.

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

Non réglementé.

ARTICLE - Ua 9 : EMPRISE AU SOL

Pour les terrains d'une superficie inférieure à 180 m², l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Pour les terrains d'une superficie supérieure à 180 m², l'emprise au sol complémentaire sera de

15%. La formule à appliquer est la suivante :

Emprise au sol (m²) = 180 + 15%*(superficie du terrain-180)

ARTICLE - Ua 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur d'une construction est mesurée à partir du niveau du sol naturel avant exécution des fouilles et remblais au milieu de la façade de cette construction.
- La hauteur maximale des constructions nouvelles est de :
 - R+C les combles pouvant être aménagés
 - R+1+C les combles pouvant être aménagés
 - R+2, les combles ne pouvant pas être aménagés
- La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3,50 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt général

ARTICLE - Ua 11 : ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11.1 Généralités

Les constructions doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leur volume
- L'unité et la qualité des matériaux
- L'harmonie des couleurs
- Leur tenue générale

11.2 Toiture

Les toitures des constructions **d'habitation** auront deux versants principaux dont la pente sera comprise entre 35° et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Cependant, les toitures des annexes ou des extensions de constructions existantes pourront comporter un seul versant.

Certains éléments d'accompagnement en toiture-terrasse qui permettraient, soit l'élaboration d'une volumétrie cohérente et intéressante, soit une meilleure économie de la construction, seront cependant autorisés.

Les couvertures des toitures à pente **des constructions d'habitations** seront réalisées en ardoises ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. Cependant, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place peut être toléré.

Les dispositions ci-dessus (pente et matériaux) ne s'appliquent pas en cas de réalisation de vérandas ni d'équipements publics ou d'intérêt général.

Les capteurs solaires (photovoltaïques ou thermiques) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public.

11.3 Clôtures

En cas d'édification de clôtures, celles-ci devront respecter les dispositions suivantes :

- A l'alignement, les clôtures seront constituées par un mur bahut, d'une hauteur maximum de 1.20 m, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture constituée de lisses.
Ces éléments pourront être doublés par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne pourra être supérieure à 2,00 m.
L'utilisation de plaques de béton moulé est uniquement autorisée sur une hauteur de 0.40 m maximum.
- En limite séparative, les clôtures auront une hauteur maximum de 2 m.
- Les matériaux bruts destinés à être enduit ou peints, doivent obligatoirement être enduits ou peints.

ARTICLE - Ua 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations sera assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

12.1 Constructions à usage d'habitation

En cas de construction neuve de logement, il est exigé un garage ou une place de stationnement par logement. Cette règle ne s'applique pas en cas de réhabilitation ni de changement de destination.

12.2 Constructions à usage commercial

- De 0 à 100 m² de surface de vente : 0 place de stationnement
- Au-delà de 100 m² de surface de vente : 1 place de stationnement par fraction de 20 m² de surface de vente

En cas d'impossibilité de réalisation de places de stationnement, il sera fait application de l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE - Ua 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les terrains de plus de 180 m², 55% au moins des surfaces qui ne sont pas occupées par l'emprise des constructions doivent être laissées en pleine terre et faire l'objet d'un traitement paysager.

Les espaces de circulation et de stationnement privés qui assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc..., et les toitures végétalisées pourront être assimilés en surface de pleine terre.

Dans le cas d'impossibilité technique, un dispositif de rétention-régulation des eaux pluviales devra être mis en place.

Obligation de planter

Les plantations de haies doivent être constituées de plusieurs essences bocagères.

ARTICLE Ua 14 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE Ua 15 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

CARACTERE DE LA ZONE Ub

La zone Ub est à dominante d'habitat, dans laquelle des constructions sont déjà implantées. Les installations à caractère de services et d'équipements publics sont autorisées. Les équipements existent ou sont en cours de réalisation.

Cette zone comprend un sous-secteur Ubs. Il s'agit d'un secteur situé à la Hirtais, à vocation exclusive de constructions, équipements et aménagements en lien avec la structure de l'EHPAD voisine de Pontchâteau, comme par exemple, les logements ou hébergements pour personnes âgées, pour leur famille, des équipements complémentaires de santé ou d'activités sportives, culturelles ou ludiques.

Cette zone comprend également un sous-secteur Ubl. Il se situe au cœur de la zone Ub du bourg, au niveau du lotissement des Saules et du lotissement de la Remondière. Ce secteur a pour objet de transposer dans le PLU la règle des clôtures des deux lotissements.

Rappel : Dans le cas d'une opération d'aménagement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, les règles édictées par le règlement sont appréciées au regard de chaque division en propriété ou en jouissance et non au regard de l'ensemble du projet.

Se superposent au PLU, la réglementation et les prescriptions des servitudes d'utilités publiques, notamment celles du périmètre de protection des eaux potables de la nappe de Campbon.

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1.1 Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article Ub2

1.1.2 Les nouvelles constructions à usage industriel, agricoles et d'entrepôts commerciaux non liés à une activité de vente sur place

1.1.3 L'ouverture et l'extension de toute carrière

1.1.4 Les dépôts de toutes sortes tels que les vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, pneus usés, vieux chiffons, ordures, de véhicules désaffectés...

1.1.5 Toute installation collective de camping et de caravanning et dépôts de caravanes

1.1.6 Le stationnement de caravanes durant plus de 3 mois sur des terrains ne comportant pas de construction à usage d'habitation

1.1.7 Les habitations légères de loisirs

Dans toutes les zones Ub et Ubl, les zones humides sont représentées sur les documents graphiques par une trame spécifique. En application de l'article L. 211-1 du Code de l'Environnement, toute occupation ou utilisation du sol, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdite, notamment : les affouillements et exhaussements du sol, les dépôts permanents de tout matériau ou de matériels, tous travaux contrariant le régime hydraulique existant, les

assèchements, mises en eau des zones humides et la création de plans d'eau, sauf celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

A condition :

- De ne pas compromettre l'existence, la qualité et l'équilibre biologique des zones humides
- De démontrer que le projet ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter des atteintes aux zones humides, et que les atteintes résiduelles portées soient compensées

2.1.1 L'extension des activités artisanales existantes à condition que l'extension corresponde à 30% maximum de la surface plancher existante avant travaux.

2.1.2 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve :

- Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, laverie, station-service, pressing, etc...
- Que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels

2.1.3 Les affouillements des sols indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés

2.1.4 Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux liés et rendus indispensables :

- Pour l'entretien et le curage du réseau hydrographique
- Aux actions d'entretien et de réhabilitation des zones humides et aux projets de compensation liés à la destruction de zones humides

2.1.5 Les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place

2.1.6 La démolition à condition :

- Soit de concerner une construction menaçant ruine, présentant un danger pour la population, portant atteinte à la salubrité publique ou frappée d'alignement
- Soit de concerner un bâti ne présentant aucun élément de caractère patrimonial c'est-à-dire un bâtiment datant d'après la deuxième guerre mondiale et n'ayant pas de décor de qualité de brique ou de pierre sur la façade, ni de façade tramée
- Soit de concerner un bâti présentant un élément de caractère patrimonial mais à condition que la reconstruction préserve la volumétrie, l'aspect et la trame globale des ouvertures

2.1.7 Tout projet modifiant à un élément du patrimoine bâti ou naturel (bois, haies...), référencé comme tel aux documents graphiques sera soumis à une déclaration au titre de l'art. L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

2.1.8 En secteur Ubs, seuls sont autorisés les constructions, équipements et aménagements en lien avec la vocation de l'EPAHD voisine de Pontchâteau, au niveau de la Hirtais, comme par exemple, les logements ou hébergement pour personnes âgées, pour leur famille, des équipements complémentaires de santé ou d'activités sportives, culturelles ou ludiques.

ARTICLE Ub 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

3.1.1 Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Cet accès sera de 3m minimum.

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

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

3.2 Voirie

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale d'emprise : 5,00 m

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Toutes les constructions et installations engendrant des eaux usées domestiques doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Dans ce cas, une étude de faisabilité de l'assainissement autonome devra être jointe à toute demande de permis de construire.

4.2.2 Eaux résiduaires non domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toutes les constructions et installations engendrant des eaux usées non domestiques doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Dans ce cas, une étude de faisabilité de l'assainissement autonome devra être déposée antérieurement ou parallèlement à toute demande de permis de construire.

4.2.3 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales ; ils doivent garantir leur évacuation dans les fossés et dans le réseau collecteur dans le respect des dispositions réglementaires.

Les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain. En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les installations, ouvrages, travaux et aménagements devront respecter les prescriptions du zonage pluvial.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 Electricité - Téléphone

Les raccordements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain dès lors que le réseau principal est enterré.

Dans les opérations d'ensemble à usage d'habitation et d'activités urbaines :

- La possibilité du raccordement de chaque construction au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation
- L'éclairage public, peut être exigé lors de la demande d'autorisation

4.4 Collecte des ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des ordures ménagères en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet.

Un local commun pour les déchets sera exigé pour les constructions de logements collectifs, d'activités ou d'équipements collectifs.

4.5 Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1 Les distances de retrait sont mesurées au nu de la façade.

6.2 Toute construction et annexe doit être implantée en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies.

6.3 Lorsque le projet concerne un équipement public, d'intérêt général d'infrastructure ou technique nécessaire à la satisfaction des besoins collectifs, l'implantation sera autorisée à partir de l'alignement ou au-delà.

6.4 Hors agglomération, les nouvelles constructions ainsi que les annexes et extensions devront respecter une marge de recul minimale de 25 m par rapport à l'axe des routes départementales.

6.5 Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente ; dans ce cas le recul de la nouvelle construction doit être au minimum égal au recul de la construction existante,
- Lorsque les constructions sont implantées dans la marge de recul de la route départementale hors agglomération, les extensions et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiments
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport à la route départementale. Cette distance correspond à la zone devant être dépourvue de tout obstacle risquant d'augmenter les conséquences corporelles d'une sortie de la chaussée
- Lorsque le projet de construction jouxte une voirie non ouverte à la circulation automobile, l'implantation sera autorisée à partir de l'alignement.

6.6 Dans tous les cas, les clôtures seront édifiées à l'alignement ; toutefois, les portails pourront être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété. Dans certains cas, l'implantation du portail en retrait pourra être exigée pour améliorer les conditions de sécurité.

6.7 De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

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

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à 3m.

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

Les annexes inférieures ou égales à 15 m² devront se situer sur la limite de propriété ou à 1 m minimum de la limite séparative. Les annexes supérieures à 15 m² devront se situer sur la limite de propriété ou à une distance de 3 m minimum.

De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL

Pour les terrains d'une superficie inférieure à 180 m², l'emprise au sol n'est pas réglementée.
Pour les terrains d'une superficie supérieure à 180 m², l'emprise au sol complémentaire sera de 10%. La formule à appliquer est la suivante :

Emprise au sol (m²) = 180 + 10%*(superficie du terrain-180)

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur d'une construction est mesurée à partir du niveau du sol naturel avant exécution des fouilles et remblais au milieu de la façade de cette construction :

- R+C les combles pouvant être aménagés
- R+1+C les combles pouvant être aménagés
- R+2 les combles ne pouvant pas être aménagés

10.2 La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3,50 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère.

10.3 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

10.4 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Généralités

Les constructions doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leur volume
- L'unité et la qualité des matériaux
- L'harmonie des couleurs
- Leur tenue générale (les annexes autorisées doivent s'intégrer à l'ensemble des constructions existantes)

11.2 Toitures

La forme et la couverture des toitures est libre.

Toutefois, en cas de toiture à pente des constructions d'habitation, celle-ci aura deux versants principaux dont la pente est comprise entre 35° et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Certains éléments d'accompagnement en toiture-terrasse qui permettraient, soit l'élaboration d'une volumétrie cohérente et intéressante, soit une meilleure économie de la construction, seront cependant autorisés

Les couvertures des toitures à pente seront réalisées en ardoises ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Les dispositions ci-dessus (pente et matériaux) ne s'appliquent pas en cas de réalisation de vérandas ni d'équipements publics ou d'intérêt général.

Les capteurs solaires (photovoltaïques ou thermiques) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public.

11.3 Clôtures

En cas d'édification de clôtures, celles-ci devront respectées les dispositions suivantes :

En zone Ub

- A l'alignement et sur la profondeur de la marge de recul observée à l'article Ub 6, les clôtures seront constituées par :
 - Un mur bahut, d'une hauteur maximum de 1.20 m, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture constituée de lisses. L'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur maximum de 1.50 m
 - Une grille ou un grillage, d'une hauteur maximum de 1.50 m
 - Des lisses en bois, en béton, en plastique sur une hauteur maximum de 1.50 mCes éléments pourront être doublés par une haie vive. L'utilisation de plaques de béton moulé est uniquement autorisée sur une hauteur de 0.40 m maximum
- En limite séparative, au-delà de la marge de recul, les clôtures auront une hauteur maximum de 2 m.
- Les matériaux bruts destinés à être enduit ou peints, doivent obligatoirement être enduits ou peints.

En zone Ubl

Aux Saules

A l'alignement, les clôtures seront obligatoirement constituées par :

- Un mur bahut d'une hauteur de 0.80 mètres maximum, surmonté ou non d'une clôture constituée de lisses, l'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur de 1.40 mètres maximum.

Sur la profondeur de la marge de recul observé à l'article 6, les clôtures seront constituées par une grille d'une hauteur de 1.40 mètres maximum.

Ces éléments pourront être doublés par une haie vive.

En limite séparative, au-delà de la marge de recul, les clôtures auront une hauteur maximum de 1.80 mètres.

A La Remondière

Les clôtures seront constituées uniquement de grillage. Elles seront végétalisées. Un soubassement de 20 cm de hauteur maximale sous le grillage est autorisé.

- A l'alignement des voies existantes et des voies nouvelles, un grillage sera implanté à un mètre en retrait de la limite, derrière la haie plantée à l'alignement de propriété
- A l'alignement du cheminement piétonnier, un grillage sera implanté, en limite de propriété. Le grillage sera doublé d'une haie
- Les limites séparatives entre les parcelles et en fond de parcelles seront matérialisées par un grillage dont la hauteur ne pourra excéder 1.50 mètres

ARTICLE Ub 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

12.1 Constructions à usage d'habitation :

En Ub et Ubl : Deux places de stationnement par logement. En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

Par contre en sous-secteur Ubs : Une place et demi de stationnement par logement en logement individuel, les places pouvant être en espace commun ; une place de stationnement par logement en cas d'établissement d'hébergement.

12.2 Constructions à usage commercial

- 1 place de stationnement par fraction de 30 m² de surface de vente

12.3 Services, ateliers et dépôts liés à une surface de vente

1 place par fraction de 200 m² de surface plancher.

12.4 Bureaux

1 place minimum par fraction de 20 m² de surface plancher.

12.5 Etablissements divers

Hôtel de plus de cinq chambres : 1 place par chambre

Restaurant et débit de boissons: 2 places pour 10m² de salle

En cas d'établissement mixte, la règle la plus contraignante des deux es appliquée

12.6 Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les terrains de plus de 180 m², 70% au moins des surfaces qui ne sont pas occupées par l'emprise des constructions doivent être laissées en pleine terre et faire l'objet d'un traitement paysager.

Les espaces de circulation et de stationnement privatifs qui assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc..., et les toitures végétalisées pourront être assimilés en surface de pleine terre.

Dans le cas d'impossibilité technique, un dispositif de rétention-régulation des eaux pluviales devra être mis en place.

Tous travaux ayant pour objet de détruire une haie identifiée par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Les plantations de haies doivent être constituées de plusieurs essences bocagères.

ARTICLE Ub 14 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE Ub 15 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

CARACTERE DE LA ZONE Ue

La zone Ue est une zone où doivent trouver place les activités économiques (artisanat, industries, commerces, bureaux, services,...) qui, compte tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation.

Il convient d'y interdire les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone.

Les équipements d'infrastructure existent ou sont en cours de réalisation.

La zone Ue comprend :

- La zone Uea du bourg destinée aux activités artisanales, aux commerces, et services
- La zone Ueb en limite de Pontchâteau destinée aux activités industrielles, aux services et aux artisans

Rappel : Dans le cas d'une opération d'aménagement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, les règles édictées par le règlement sont appréciées au regard de chaque division en propriété ou en jouissance et non au regard de l'ensemble du projet.

ARTICLE Ue1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ue2.
- 1.2 Dans les zones humides identifiées au plan de zonage, toute construction, installation, exhaussement ou affouillement est interdit.
- 1.3 En zone Uea, les commerces alimentaires.

ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

2.1 En zone Uea sont admises les constructions, installations et aménagements et leur extension à condition d'être :

- 2.1.1 une construction à usage, de commerce (hors commerce alimentaire) ou d'artisanat, de bureaux ou de services, d'entrepôts commerciaux ;
- 2.1.2 un équipement collectif ou d'intérêt général ;
- 2.1.3 une opération d'aménagement à usage d'activité ;
- 2.1.4 une installation classée ;
- 2.1.5 un équipement ou une construction ou installation liés aux divers réseaux ;
- 2.1.6 une annexe aux constructions existantes ;
- 2.1.7 une construction à usage de logement de fonction à condition d'être destinée au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements édifiés dans la zone et à condition d'être soit intégrée soit accolée aux bâtiments d'activités ;
- 2.1.8 les extensions des constructions existantes admises dans la zone.

2.2 En zone Ueb sont admises les constructions, installations et aménagements à condition d'être :

- 2.2.1 une construction à usage d'industrie, de bureaux ou de services ;
- 2.2.2 des entrepôts commerciaux ;
- 2.2.3 un équipement collectif ou d'intérêt général ;
- 2.2.4 une opération d'aménagement à usage d'activité ;
- 2.2.5 une installation classée ;
- 2.2.6 un équipement ou une construction ou installation liés aux divers réseaux ;
- 2.2.7 une annexe aux constructions existantes ;
- 2.2.8 une extension de constructions existantes ;
- 2.2.9 une construction à usage de logement de fonction à condition d'être destinée au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements édifiés dans la zone et à condition d'être soit intégrée soit accolée aux bâtiments d'activités ;
- 2.2.10 les extensions des constructions existantes admises dans la zone.

ARTICLE - Ue 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

3.1.1. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Cet accès sera de 4 m minimum.

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

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

3.2 Voirie

3.2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes, sauf pour les voies en impasse :

- Largeur minimale conseillée d'emprise des voies structurantes: 8,00 m

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

ARTICLE - Ue 4 : DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Toutes les constructions et installations engendrant des eaux usées domestiques doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Dans ce cas, une étude de faisabilité de l'assainissement autonome devra être jointe à toute demande de permis de construire.

4.2.2 Eaux résiduaires non domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toutes les constructions et installations engendrant des eaux usées non domestiques doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

4.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales ; ils doivent garantir leur évacuation dans les fossés et dans le réseau collecteur dans le respect des dispositions réglementaires.

Les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain. En aucun cas les eaux pluviales ne devront être **rejetées dans le réseau d'eaux usées**.

Les installations, ouvrages, travaux et aménagements devront respecter les prescriptions du zonage pluvial.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 Electricité - Téléphone

Les raccordements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain dès lors que le réseau principal est enterré.

4.5 Collecte des ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des ordures ménagères en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet.

4.6 Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE - Ue 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE - Ue 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVÉES

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, le recul minimum des constructions, leur extension et leurs annexes, sont fixés comme suit par rapport à l'axe des voies :

- RD 33 : 25 m minimum hors agglomération
- Autres voies : 5 m de l'alignement

Toutefois, il n'est pas fait application de ces règles pour :

- Les réseaux d'intérêt public
- L'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul pré-existant
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport à la route départementale. Cette distance correspond à la zone devant être dépourvue de tout obstacle risquant d'augmenter les conséquences corporelles d'une sortie de la chaussée.

ARTICLE - Ue 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à 3m.

Lorsque le projet concerne un équipement public, d'intérêt général d'infrastructure ou technique nécessaire à la satisfaction des besoins collectifs. L'implantation sera autorisée à partir de la limite ou au-delà.

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

Non réglementé.

ARTICLE - Ue 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale sera de 80% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE - Ue 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En Uea
Non règlementé.

En Ueb

La hauteur au faitage des constructions ne pourra être supérieure à 12m. Les ouvrages techniquement liés au fonctionnement des industries seront mis hors gabarit (silo - pont roulant...).

ARTICLE - Ue 11 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1 Les constructions doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leur volume
- L'unité et la qualité des matériaux
- L'emploi à nu de parements extérieurs, de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit
- L'harmonie des couleurs
- Leur tenue générale
- Les annexes autorisées devront s'intégrer par leur tenue générale à l'ensemble des constructions

11.2 Clôtures

En cas d'édification de clôtures, celles-ci devront respecter les dispositions suivantes :

- Les clôtures auront une hauteur maximum de 2.20 m.

ARTICLE - Ue 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

Les places de stationnement devront présenter une surface respectant les normes en vigueur et **permettant aux véhicules de manœuvrer aisément.**

Il est exigé :

12.1 Constructions à usage de logement de fonction

Une place de stationnement par logement.

12.2 Constructions à usage commercial

1 place de stationnement par fraction de 30 m² de surface de vente.

12.3 Services, ateliers et dépôts liés à une surface de vente

1 place par fraction de 200 m² de surface

12.4 Bureaux

1 place minimum par fraction de 20 m² de surface plancher.

12.5 Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de de l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme

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

ARTICLE - Ue 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

50% au moins des surfaces hors emprise maximale des constructions doivent être laissées en pleine terre et faire l'objet d'un traitement paysager.

Les espaces de circulation et de stationnement privatifs qui assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc..., et les toitures végétalisées pourront être assimilés en surface de pleine terre.

Dans le cas d'impossibilité technique, un dispositif de rétention-régulation des eaux pluviales devra être mis en place.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagers.

Les plantations de haies doivent être constituées de plusieurs essences bocagères.

ARTICLE Ue 14 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE Ue 15 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uh

CARACTERE DE LA ZONE Uh

La zone Uh est constituée par les hameaux constitués situés en zone rurale à vocation dominante d'habitat dans lesquels les dents creuses sont constructibles.

Rappel : Dans le cas d'une opération d'aménagement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, les règles édictées par le règlement sont appréciées au regard de chaque division en propriété ou en jouissance et non au regard de l'ensemble du projet.

Se superposent au PLU, la réglementation et les prescriptions des servitudes d'utilités publiques, notamment celles du périmètre de protection des eaux potables de la nappe de Campbon.

ARTICLE – Uh 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Uh 2.

ARTICLE - Uh 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 les constructions nouvelles et leur annexes à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition d'être à vocation d'habitation ou d'hébergement touristique

Les annexes sont aussi autorisées dans les secteurs identifiés au zonage comme fonds de jardin à protéger.

2.2 L'extension des constructions existantes et leur annexe à vocation artisanale, à condition d'être lié à une activité en existante et d'être compatibles avec la vie et à la commodité des habitants

2.3 Les abris pour animaux dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole, à condition d'être des constructions sans fondation et clos sur 3 côtés maximum

2.4 Le changement de destination sera autorisé pour les bâtiments de caractère patrimonial et architectural c'est à dire un bâtiment datant d'avant la deuxième guerre mondiale et ayant un décor de qualité de brique ou de pierre sur la façade, ou une façade tramée.

2.5 La démolition à condition :

- Soit de concerner une construction menaçant ruine, présentant un danger pour la population, portant atteinte à la salubrité publique ou frappée d'alignement
- Soit concerné un bâti ne présentant aucun élément de caractère patrimonial c'est-à-dire un bâtiment datant d'après la deuxième guerre mondiale et n'ayant pas de décor de qualité de brique ou de pierre sur la façade, ni de façade tramée
- Soit concerné un bâti présentant un élément de caractère patrimonial mais à condition

que la reconstruction préserve la volumétrie, l'aspect et la trame globale des ouvertures

2.6 Les constructions et installations collectifs ou de services publics, liées à la gestion des voiries, des réseaux ou de la production d'énergie, y compris renouvelable, ainsi que ceux liées à l'ouverture au public des espaces.

2.7 Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés

2.8 Les affouillements et exhaussements du sol et dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour l'entretien et le curage du réseau hydrographique

ARTICLE - Uh 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

3.1.1 Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Cet accès sera de 3 m minimum.

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

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

3.2 Voirie

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale d'emprise : 5,00 m

ARTICLE - Uh 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Toutes les constructions et installations engendrant des eaux usées domestiques doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Dans ce cas, une étude de faisabilité de l'assainissement autonome devra être jointe à toute demande de permis de construire.

4.2.2 Eaux résiduaires non domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toutes les constructions et installations engendrant des eaux usées non domestiques doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Dans ce cas, une étude de faisabilité de l'assainissement autonome devra être déposée antérieurement ou parallèlement à toute demande de permis de construire.

4.2.3 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales ; ils doivent garantir leur évacuation dans les fossés et dans le réseau collecteur dans le respect des dispositions réglementaires.

Les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain. En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les installations, ouvrages, travaux et aménagements devront respecter les prescriptions du zonage pluvial.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 Electricité - Téléphone

Les raccordements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain dès lors que le réseau principal est enterré.

Dans les opérations d'ensemble à usage d'habitation et d'activités urbaines :

- La possibilité du raccordement de chaque construction au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation

ARTICLE - Uh 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE - Uh 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVÉES

6.1 Les distances de retrait sont mesurées au nu de la façade.

6.2 Le nu de la façade principale des constructions doit être implanté dans les conditions suivantes :

- R.D. 17 et R.D. 33 en agglomération : entre 15 et 25 m par rapport à l'axe
- R.D. 17 et R.D. 33 hors agglomération : entre 25 et 35 m par rapport à l'axe

6.3 Pour les autres voies :

- Le nu de la façade principale de la construction principale doit être implanté entre 5 et 15 m par rapport à l'alignement
- Les annexes et piscine doivent être implantées en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement

6.4 Lorsque le projet concerne un équipement public, d'intérêt général d'infrastructure ou technique nécessaire à la satisfaction des besoins collectifs, l'implantation sera autorisée à partir de l'alignement ou au-delà.

6.5 Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente ; dans ce cas le recul de la nouvelle construction doit être au minimum égal au recul de la construction existante
- Lorsque les constructions sont implantées dans la marge de recul de la route départementale hors agglomération, les extensions et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiments
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ; l'implantation sera autorisée à partir de l'alignement ou au-delà dans la limite de l'article 6.5 suivant
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport à la route départementale. Cette distance correspond à la zone devant être dépourvue de tout obstacle risquant d'augmenter les conséquences corporelles d'une sortie de la chaussée

6.6 Lorsque la construction principale existante est au-delà des 50 m de l'alignement, le point le plus proche de l'annexe au point le plus proche de la construction principale existante se situe à 20 m au plus de la construction principale et sur la même unité foncière.

6.7 Dans tous les cas, les clôtures seront édifiées à l'alignement ; toutefois, les portails pourront être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété. Dans certains cas, l'implantation du portail en retrait pourra être exigée pour améliorer les conditions de sécurité.

6.8 De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

ARTICLE - Uh 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à 3 mètres.

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

Les annexes inférieures ou égales à 15 m² devront se situer sur la limite de propriété ou à 1 m minimum de la limite séparative. Les annexes supérieures à 15 m² devront se situer sur la limite de propriété ou à une distance de 3 m minimum.

De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

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

Les annexes autorisées doivent être sur la même unité de propriété que la construction principale à laquelle elles se rapportent. Le point plus proche de l'annexe au point le plus proche de la construction principale existante se situe à 25 m maximum de la construction principale.

ARTICLE - Uh 9 : EMPRISE AU SOL

Pour les terrains d'une superficie inférieure à 180 m², l'emprise au sol n'est pas réglementée. Pour les terrains d'une superficie supérieure à 180 m², l'emprise au sol complémentaire sera de 10%. La formule à appliquer est la suivante :
Emprise au sol (m²) = 180 + 10%*(superficie du terrain-180)

Les annexes autorisées doivent être de 40 m² maximum
Les abris pour animaux dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole, doivent être de 20 m² maximum.

ARTICLE - Uh 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du niveau du sol naturel au milieu de la façade de cette construction avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder R+1+C, le comble pouvant être aménagé.

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3,50 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics

ARTICLE - Uh 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 Les constructions doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leur volume
- L'unité et la qualité des matériaux
- L'harmonie des couleurs
- Leur tenue générale (les annexes autorisées doivent s'intégrer à l'ensemble des constructions existantes)

11.2 Toitures

La forme et la couverture des toitures est libre.

Toutefois, en cas de toiture à pente **des constructions d'habitation**, celle-ci aura deux versants principaux dont la pente est comprise entre 35° et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Certains éléments d'accompagnement en toiture-terrasse qui permettraient, soit l'élaboration d'une volumétrie cohérente et intéressante, soit une meilleure économie de la construction, seront cependant autorisés.

Les couvertures des toitures à pente seront réalisées en ardoises ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Les dispositions ci-dessus (pente et matériaux) ne s'appliquent pas en cas de réalisation de vérandas ni d'équipements publics ou d'intérêt général ou dans le cadre de projet architectural de conception contemporaine.

Les capteurs solaires (photovoltaïques ou thermiques) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public.

11.3 Clôtures

En cas d'édification de clôtures, celles-ci devront respectées les dispositions suivantes :

- A l'alignement et sur la profondeur de la marge de recul observée à l'article Uh 6, les clôtures seront constituées par :
 - un mur bahut, d'une hauteur maximum de 1.20 m, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture constituée de lisses. L'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur maximum de 1.50 m.
 - une grille ou un grillage, d'une hauteur maximum de 1.50 m
 - des lisses en bois, en béton, en plastique sur une hauteur maximum de 1.50 mCes éléments pourront être doublés par une haie vive. L'utilisation de plaques de béton moulé est uniquement autorisée sur une hauteur de 0.40 m maximum.
- En limite séparative, au-delà de la marge de recul, les clôtures auront une hauteur maximum de 2 m
- Les murs en agglomérés de ciment (parpaings) devront systématiquement être enduits et peints une fois leur édification achevée

ARTICLE - Uh 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

12.1 Constructions à usage d'habitation

Deux places de stationnement par logement.

12.2 Ateliers

1 place par fraction de 200 m² de surface plancher.

12.4 Bureaux et Services

1 place minimum par fraction de 20 m² de surface plancher.

12.6 Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE - Uh 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les terrains de plus de 180 m², 80% au moins des surfaces qui ne sont pas occupées par l'emprise des constructions doivent être laissées en pleine terre et faire l'objet d'un traitement paysager.

Les espaces de circulation et de stationnement privatifs qui assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc..., et les toitures végétalisées pourront être assimilés en surface de pleine terre.

Dans le cas d'impossibilité technique, un dispositif de rétention-régulation des eaux pluviales devra être mis en place.

Tous travaux ayant pour objet de détruire une haie identifiée par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Obligation de planter

Les plantations de haies doivent être constituées de plusieurs essences bocagères.

ARTICLE Uh 14 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE Uh 15 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

CARACTERE DE LA ZONE UI

Cette zone est un secteur spécifiquement destiné aux équipements publics ou privés d'intérêt public ou collectif. L'évolution du bâti existant est néanmoins possible.

Les équipements existent ou sont en cours de réalisation.

Rappel : Dans le cas d'une opération d'aménagement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, les règles édictées par le règlement sont appréciées au regard de chaque division en propriété ou en jouissance et non au regard de l'ensemble du projet.

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit tout ce qui n'est pas autorisé sous condition à l'article UI2.

ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1.1 Les constructions et installations d'équipements publics ou privés, d'intérêt public ou collectif, ainsi que ceux liés aux réseaux ou à la production et à la distribution d'énergies sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti et paysager.

2.1.2 Les constructions, installations d'équipements liés aux sports, loisirs ou au tourisme, à l'hôtellerie et/ou la restauration.

2.1.3 L'extension des constructions à usage de logements existantes pour devenir à vocation d'équipements publics ou privés, d'intérêt public ou collectif ou de sports, loisirs ou au tourisme, à l'hôtellerie et/ou la restauration à la date d'entrée en vigueur du présent document dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à cette date.

2.1.4 Le changement de destination liés aux sports, loisirs ou au tourisme, à l'hôtellerie et/ou la restauration ou d'équipements publics ou privés, d'intérêt public ou collectif, qui concerne des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du présent document et constitutive du patrimoine communale : construction datant d'avant la deuxième guerre mondiale et ayant un décor de qualité de brique ou de pierre sur la façade, ou une façade tramée.

2.1.5 Les logements de fonction liés aux activités du secteur sous réserve qu'ils soient intégrés au bâtiment abritant l'équipement.

2.1.6 Les exhaussements et affouillements des sols indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone ou nécessaires à la création de voirie, à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la gestion des eaux pluviales, à la création de réserve incendie ou de bassins de loisirs.

2.1.7 Les aires de stationnement et les aires de jeux et de sports ouvertes au public sous réserve d'une bonne intégration de ces espaces.

2.1.8 La démolition à condition :

- Soit de concerner une construction menaçant ruine, présentant un danger pour la population, portant atteinte à la salubrité publique ou frappée d'alignement
- Soit de concerner un bâti ne présentant aucun élément de caractère patrimonial c'est-à-dire un bâtiment datant d'après la deuxième guerre mondiale et n'ayant pas de décor de qualité de brique ou de pierre sur la façade, ni de façade tramée
- Soit de concerner un bâti présentant un élément de caractère patrimonial mais à condition que la reconstruction préserve la volumétrie, l'aspect et la trame globale des ouvertures

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

3.1.1 Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Cet accès sera de 4 m minimum.

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

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

3.1.3 Tout accès direct sur la RN 165 est interdit.

3.2 Voirie

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale de d'emprise : 5, 00 m

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Toutes les constructions et installations engendrant des eaux usées domestiques doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Dans ce cas, une étude de faisabilité de l'assainissement autonome devra être jointe à toute demande de permis de construire.

4.2.2 Eaux résiduaires non domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toutes les constructions et installations engendrant des eaux usées non domestiques doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

4.2.3 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales ; ils doivent garantir leur évacuation dans les fossés et dans le réseau collecteur dans le respect des dispositions réglementaires.

Les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain. En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les installations, ouvrages, travaux et aménagements devront respecter les prescriptions du zonage pluvial.

Les opérations d'aménagement d'une surface supérieure à 3000 m² devront prévoir, conformément à la carte de zonage pluvial, un volume total de rétention permettant d'assurer une protection décennale, pour un débit de fuite maximal de 3L/s/ha, le rejet s'effectuant vers le réseau pluvial communal.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 Electricité - Téléphone

Les raccordements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain dès lors que le réseau principal est enterré.

Dans les opérations d'ensemble à usage d'habitation et d'activités urbaines :

- La possibilité du raccordement de chaque construction au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation
- L'éclairage public peut être exigé lors de la demande d'autorisation

4.4 Collecte des ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des ordures ménagères en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet.

4.5 Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE UI 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1 Les distances de retrait sont mesurées au nu de la façade.

6.2 Toute construction, leurs extensions ou leurs annexes doit être implantée par rapport des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- R.D 17 et 33 hors agglomération : 25 m minimum de l'axe
- En agglomération : à l'alignement ou en retrait
- Autres voies : à l'alignement ou en retrait
- RN 165 : 100 m minimum de l'axe sauf pour :
 - les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
 - les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
 - les réseaux d'intérêt public
 - les bâtiments d'exploitation agricole
 - l'implantation d'installations et d'ouvrages liés à la gestion des eaux pluviales, bassins de rétention

6.3 Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente ; dans ce cas le recul de la nouvelle construction doit être au minimum égal au recul de la construction existante
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport à la route départementale. Cette distance correspond à la zone devant être dépourvue de tout obstacle risquant d'augmenter les conséquences corporelles d'une sortie de la chaussée

Dans tous les cas, les clôtures seront édifiées à l'alignement (en tenant compte des élargissements de voies futures prévues) ; toutefois, les portails pourront être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété. Dans certains cas, l'implantation du portail en retrait pourra être exigée pour améliorer les conditions de sécurité.

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

Les constructions peuvent s'implanter en limite.

ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale sera de 80% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Généralités

Les constructions doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leur volume
- L'unité et la qualité des matériaux
- L'harmonie des couleurs
- Leur tenue générale

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

12.1 Constructions à usage d'habitation

Deux places de stationnement par logement.

12.2 Bureaux

1 place minimum par fraction de 20 m² de surface plancher.

12.3 Etablissements divers

Hôtel de plus de cinq chambres : 1 place par chambre

Restaurant et débit de boissons: 2 places pour 10m² de salle

En cas d'établissement mixte, la règle la plus contraignante des deux es appliquée

12.4 Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

50% au moins des surfaces hors emprise maximale des constructions comme définie à l'article UI 9 doivent être laissées en pleine terre et faire l'objet d'un traitement paysager.

Les espaces de circulation et de stationnement privatifs qui assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc..., et les toitures végétalisées pourront être assimilés en surface de pleine terre.

Dans le cas d'impossibilité technique, un dispositif de rétention-régulation des eaux pluviales devra être mis en place.

Tous travaux ayant pour objet de détruire une haie identifiée par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à

l'article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Les plantations de haies doivent être constituées de plusieurs essences bocagères.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de stationnement.

ARTICLE UI 14 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE UI 15 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

TITRE III

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS RELATIVES AU SECTEUR 2AU

CARACTERE DU SECTEUR 2AU

Le zone 2AUa est un secteur dans le périmètre duquel les terrains ne sont ni aménageables ni constructibles en l'état et qui pour le devenir requerront une **ouverture à l'urbanisation**.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article 2AU 2 sont interdites.

Dans toutes les zones 2AU, les zones humides sont représentées sur les documents graphiques par une trame spécifique. En application de l'article L. 211-1 du Code de l'Environnement, toute occupation ou utilisation du sol, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdite, notamment : les affouillements et exhaussements du sol, les dépôts permanents de tout matériau ou de matériels, tous travaux contrariant le régime hydraulique existant, les assèchements, mises en eau des zones humides et la création de plans d'eau, sauf celles autorisées à l'article 2.

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

A condition :

- De ne pas compromettre l'existence, la qualité et l'équilibre biologique des zones humides
- De démontrer que le projet ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter des atteintes aux zones humides, et que les atteintes résiduelles portées soient compensées

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les annexes à condition d'être liées aux habitations existantes à proximité en zone Ua et d'être d'une surface au sol maximale de 20 m²
- Les abris pour animaux à condition d'être d'une surface au sol maximale de 20 m²
- L'édification de clôtures à condition de respecter l'article 11
- Les équipements à condition d'être liés à la distribution ou à la gestion des énergies et réseaux

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions autorisées doivent s'implantées en retrait de 100m de l'axe de la RN 165 sauf

- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- Les réseaux d'intérêt public

Les constructions autorisées peuvent s'implantées à l'alignement ou en retrait des autres voies.

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

Les constructions autorisées peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

En cas d'édification de clôtures, celles-ci devront respectées les dispositions suivantes : elles doivent être constituées de grillage, éventuellement doublé d'une haie, d'une hauteur globale de 2 m maximum.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Le choix des essences sera fait dans les espèces rustiques et forestières locales en évitant les espèces "exotiques" dites d'ornement.

ARTICLE 2AU 14 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE 2AU 15 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS RELATIVES AU SECTEUR 1AUa

CARACTERE DU SECTEUR 1AUa

La zone 1AUa, équipée ou insuffisamment équipée, est destinée à l'urbanisation future à vocation dominante d'habitat. Elle se situe :

- Au niveau du bourg : 1AUab de la Chesnaie, rue des Peupliers et 1AUaa rue du Mortier Plat
- En continuité de l'urbanisation existante de Pontchâteau : 1AUab de la Hirtais

Elle n'est urbanisable que sous la forme d'opérations d'ensemble au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, et à condition de répondre aux principes d'aménagement définis dans les OAP correspondantes.

Rappel : Dans le cas d'une opération d'aménagement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, les règles édictées par le règlement sont appréciées au regard de chaque division en propriété ou en jouissance et non au regard de l'ensemble du projet.

ARTICLE 1AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUa 2.

Dans toutes les zones 1AUa, les zones humides sont représentées sur les documents graphiques par une trame spécifique. En application de l'article L. 211-1 du Code de l'Environnement, toute occupation ou utilisation du sol, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdite, notamment : les affouillements et exhaussements du sol, les dépôts permanents de tout matériau ou de matériels, tous travaux contrariant le régime hydraulique existant, les assèchements, mises en eau des zones humides et la création de plans d'eau, sauf celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE 1AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

A condition :

- De ne pas compromettre l'existence, la qualité et l'équilibre biologique des zones humides
- De démontrer que le projet ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter des atteintes aux zones humides, et que les atteintes résiduelles portées soient compensées
- Les opérations d'aménagement à condition d'être à usage d'habitation et de respecter les dispositions des OAP correspondantes
- Les constructions et extensions à usage d'habitation et de services à condition :
 - qu'elles s'intègrent dans une opération d'ensemble concernant une opération d'au minimum 6 logements

- que les projets prévoient des dispositions permettant un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone et qui répondent aux principes d'aménagement définis à l'OAP correspondante
- Les annexes à condition d'être liées aux constructions existantes ou autorisées sur la zone
- Les constructions à condition d'être à usage d'équipement public, d'intérêt général, de superstructure ou d'infrastructure
- Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux liés et rendus indispensables :
 - Pour l'entretien et le curage du réseau hydrographique
 - Aux actions d'entretien et de réhabilitation des zones humides et aux projets de compensation liés à la destruction de zones humides

ARTICLE - 1AUa 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

3.1.1 Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Cet accès sera de 4 m minimum.

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

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

3.1.3 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de la législation en vigueur.

3.1.4 Tout accès direct sur la RN 165 est interdit.

3.2 Voirie

3.2.1. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et du mode de collecte des déchets.

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

3.2.3. Les voies structurantes définies au schéma organique devront comporter une largeur minimale d'emprise :

- De 6 m à double sens
- De 4 m à sens unique

3.2.4. Les voies en impasse de plus de 10 logements, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE - 1AUa 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Toutes les constructions et installations engendrant des eaux usées domestiques doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

4.2.2 Eaux résiduaires non domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toutes les constructions et installations engendrant des eaux usées non domestiques doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

4.2.3 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales ; ils doivent garantir leur évacuation dans les fossés et dans le réseau collecteur dans le respect des dispositions réglementaires.

Les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain. En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les installations, ouvrages, travaux et aménagements doivent respecter les prescriptions du zonage pluvial.

En l'absence de réseaux, tout constructeur devra réaliser à sa charge et conformément aux avis des services techniques conseillers de la commune, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

Conformément à la carte de zonage pluvial annexée au présent règlement, il sera prévu lors de l'aménagement de la zone 1AUab "Le Mortier Plat", le raccordement du réseau pluvial de l'ensemble de la zone 1AUaa à une zone de rétention (BR_1c) entre la zone 1AUaa et l'étang de la Couëronnais. Cette zone de rétention assurera une protection décennale, pour un débit de fuite maximal de 3L/s/ha, le rejet s'effectuant de façon diffuse vers l'étang de la Couëronnais.

4.3 Electricité – Téléphone

Les raccordements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain dès lors que le réseau principal est enterré.

Dans les opérations d'ensemble à usage d'habitation et d'activités urbaines :

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés
- La possibilité du raccordement de chaque construction au réseau téléphonique doit être

- prévue lors de la demande d'autorisation
- L'éclairage public, obligatoire devra être prévu lors de la demande d'autorisation

4.4 Collecte des ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des ordures ménagères en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet.

4.5 Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE - 1AUa 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE - 1AUa 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES

6.1 Les distances de retrait sont mesurées au nu de la façade.

6.2 Toute construction doit être implantée dans les conditions minimales suivantes :

- A l'alignement ou en retrait

Dans tous les cas, les clôtures seront édifiées à l'alignement ; toutefois, les portails pourront être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété. Dans certains cas, l'implantation du portail en retrait pourra être exigée pour améliorer les conditions de sécurité.

De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

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

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à 3 m.

Des implantations différentes sont possibles lorsque le projet concerne un équipement public, d'intérêt général, d'infrastructure ou technique nécessaire à la satisfaction des besoins collectifs. L'implantation sera autorisée à partir de la limite ou au-delà.

Les annexes inférieures ou égales à 15 m² devront se situer sur la limite de propriété ou à 1 m minimum de la limite séparative. Les annexes supérieures à 15 m² devront se situer sur la limite de propriété ou à une distance de 3 m minimum.

De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

ARTICLE - 1AUa 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE - 1AUa 9 : EMPRISE AU SOL

- Pour les zones 1AUab : pour les unités foncières d'une superficie inférieure à 180 m², l'emprise au sol n'est pas réglementée. Pour les unités foncières d'une superficie supérieure à 180 m², l'emprise au sol complémentaire sera de 10%. La formule à appliquer est la suivante : Emprise au sol (m²) = 180 + 10%*(superficie du terrain-180)
- Pour la zone 1AUaa : l'emprise au sol maximale sera de 80% de la superficie totale de l'unité foncière

ARTICLE - 1AUa 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur d'une construction est mesurée à partir du niveau du sol naturel avant exécution des fouilles et remblais au milieu de la façade de cette construction :
 - R+C les combles pouvant être aménagés
 - R+1+C les combles pouvant être aménagés
 - R+2 les combles ne pouvant pas être aménagés
- La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3,50 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt général

ARTICLE - 1AUa 11 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1 Les constructions doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leur volume
- L'unité et la qualité des matériaux
- L'harmonie des couleurs
- Leur tenue générale

11.2 Toitures

La forme et la couverture des toitures est libre.

Toutefois, en cas de toiture à pente des constructions d'habitation, celle-ci aura deux versants principaux dont la pente est comprise entre 35° et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Certains éléments d'accompagnement en toiture-terrasse qui permettraient, soit l'élaboration d'une volumétrie cohérente et intéressante, soit une meilleure économie de la construction, seront cependant autorisés.

Les couvertures des toitures à pente seront réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Les dispositions ci-dessus (pente et matériaux) ne s'appliquent pas en cas de réalisation de vérandas ni d'équipements publics ou d'intérêt général.

Les capteurs solaires (photovoltaïques ou thermiques) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public.

11.3 Clôtures

En cas d'édification de clôtures, celles-ci devront respecter les dispositions suivantes :

- A l'alignement, les clôtures seront constituées par :
 - un mur bahut, d'une hauteur maximum de 1.20 m, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture constituée de lisses. L'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur maximum de 1.50m
 - une grille ou un grillage, d'une hauteur maximum de 1.50 m
 - des lisses sur une hauteur maximum de 1.50 m

Ces éléments pourront être doublés par une haie vive.

- En limite séparative, les clôtures auront une hauteur maximum de 2 m
- Les murs en aggloméré de ciment (parpaings) devront systématiquement être enduits et peints une fois leur édification achevée
- L'utilisation de plaques de béton moulé est uniquement autorisée sur une hauteur de 0.40 m maximum

ARTICLE - 1AUa 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations sera assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

12.1 Constructions à usage d'habitation

Deux places de stationnement par logement. En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

12.2 Bureaux et Services

1 place minimum par fraction de 20 m² de surface plancher.

12.3 Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE - 1AUa 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Pour les zones 1AUab : Pour les terrains de plus de 180 m², 60% au moins des surfaces qui ne sont pas occupées par l'emprise des constructions doivent être laissées en pleine terre et faire l'objet d'un traitement paysager.
- Pour la zone 1AUaa : 50% au moins des surfaces hors emprise maximale des constructions doivent être laissées en pleine terre et faire l'objet d'un traitement paysager.

Dans tous les cas, les espaces de circulation et de stationnement privatifs qui assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc..., et les toitures végétalisées pourront être assimilés en surface de pleine terre.

Dans le cas d'impossibilité technique, un dispositif de rétention-régulation des eaux pluviales devra être mis en place.

Obligation de planter :

Les plantations de haies doivent être constituées de plusieurs essences bocagères.

Dans les opérations d'aménagement, 10% de la surface totale de l'opération doit être traitée en espace vert commun pouvant accueillir les ouvrages de gestion d'eaux pluviales.

ARTICLE 1AUa 14 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE 1AUa 15 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUec

CARACTERE DU SECTEUR 1AUec

Il s'agit d'un secteur naturel non ou insuffisamment équipé destiné aux activités artisanales, commerciales, de services et de loisirs et culture. Ce secteur est urbanisable sous forme d'opération d'ensemble au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Il se situe au niveau de la zone économique commerciale de la Hirtais et fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement de Programmation (OAP).

Rappel : Dans le cas d'une opération d'aménagement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, les règles édictées par le règlement sont appréciées au regard de chaque division en propriété ou en jouissance et non au regard de l'ensemble du projet.

ARTICLE 1AUec 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUec 2.

Dans toutes les zones 1AUec, les zones humides sont représentées sur les documents graphiques par une trame spécifique. En application de l'article L. 211-1 du Code de l'Environnement, toute occupation ou utilisation du sol, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdite, notamment : les affouillements et exhaussements du sol, les dépôts permanents de tout matériau ou de matériels, tous travaux contrariant le régime hydraulique existant, les assèchements, mises en eau des zones humides et la création de plans d'eau, sauf celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE 1AUec 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

A condition :

- De ne pas compromettre l'existence, la qualité et l'équilibre biologique des zones humides
- De démontrer que le projet ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter des atteintes aux zones humides, et que les atteintes résiduelles portées soient compensées

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes à condition de respecter l'Orientation d'Aménagement de Programmation (OAP) correspondante :

- Des opérations d'aménagements à usage d'activité commerciale, d'artisanat, de service, de loisir et de culture
- Les constructions, installations et aménagements à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux, de services, de loisirs et culture à condition :
 - Qu'elles s'intègrent dans une opération d'aménagement d'ensemble

- Que les projets prévoient des dispositions permettant un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone et qui répondent aux principes d'aménagement définis à l'OAP correspondante
- Les entrepôts commerciaux
- Les constructions à usage hôtelier
- Les équipements collectifs ou d'intérêt général ainsi que les ouvrages, installations et constructions liés et nécessaire la production ou à la gestion des réseaux ou des énergies
- Les installations classées en lien avec les activités autorisées dans la zone
- Les équipements, constructions et installations liés aux divers réseaux
- Les annexes aux constructions autorisées
- Les extensions des constructions autorisées
- Les exhaussements et les affouillements liés aux constructions et installations autorisées
- Les logements de fonction liés et indispensables au fonctionnement de l'activité sont admis à condition d'être destinés au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements. Ils doivent être intégrés au bâtiment à usage d'activité. La surface plancher du logement doit être inférieure à 100m²
- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 véhicules et plus en lien avec les activités autorisées dans la zone

ARTICLE - 1AUec 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

3.1.1. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Cet accès sera de 4 m minimum.

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

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

3.1.3 Tout accès direct sur la RN 165 est interdit.

3.2 Voirie

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

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes : la largeur minimale conseillée **d'emprise** des voies structurantes est de :

- 6.00 m pour les voies à double sens
- 4.00 m pour les voies à sens unique

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

ARTICLE – 1AUec 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

4.2.1. Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Toutes les constructions et installations engendrant des eaux usées domestiques doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

4.2.2. Eaux résiduaires non domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toutes les constructions et installations engendrant des eaux usées non domestiques doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

4.2.3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales ; ils doivent garantir leur évacuation dans les fossés et dans le réseau collecteur dans le respect des dispositions réglementaires.

Les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain. En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les installations, ouvrages, travaux et aménagements doivent respecter les prescriptions du zonage pluvial.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 Electricité - Téléphone

Les raccordements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain dès lors que le réseau principal est enterré.

Dans les opérations **d'ensemble** à usage d'activités urbaines :

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés
- La possibilité du raccordement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation

- L'éclairage doit être prévu lors de la demande d'autorisation

4.4 Collecte des ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des ordures ménagères en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet.

4.5 Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE - 1AUec 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE - 1AUec 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, le recul minimum des constructions est fixé comme suit :

Par rapport à l'axe des voies :

- RN 165 : 100 m minimum sauf pour :
 - les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
 - les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
 - les réseaux d'intérêt public
 - l'implantation d'installations et d'ouvrages liés à la gestion des eaux pluviales, bassins de rétention,...
- RD 33 : 25 m hors agglomération
- Autres voies : à partir de l'alignement ou en retrait

Toutefois, il n'est pas fait application de ces règles pour :

- les constructions qui jouxtent une voie non ouverte au public dès lors qu'elles se situent en dehors de la bande de recul de 100 m par rapport à l'axe de la RN165
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- les réseaux d'intérêt public
- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul pré-existant
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport à la route départementale. Cette distance correspond à la zone devant être dépourvue de tout obstacle risquant d'augmenter les conséquences corporelles d'une sortie de la chaussée

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

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge minimale de 3 m
- Soit à une distance minimale de 3 m par rapport à chacune des limites

Des implantations différentes sont possibles lorsque le projet concerne un équipement d'infrastructure ou technique nécessaire à la satisfaction des besoins collectifs.

ARTICLE - 1AUec 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE - 1AUec 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale sera de 80% de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE - 1AUec 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur maximum de construction.

ARTICLE 1AUec 11: ASPECT EXTERIEUR

11.1 Les constructions doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leur volume
- L'unité et la qualité des matériaux
- L'harmonie des couleurs
- Leur tenue générale

L'emploi à nu de parements extérieurs, de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit. Les annexes autorisées devront s'intégrer par leur tenue générale à l'ensemble des constructions.

Le traitement des façades en général et en particulier sur les RN 165 et RD 33 devra faire l'objet d'une démarche qualitative visant à améliorer la perception d'ensemble de ces bâtiments notamment dans le traitement des menuiseries, la mise en valeur d'éléments ponctuels d'architecture, intégration des enseignes...

11.2 Clôtures

En cas de réalisation de clôtures, sa hauteur maximale est fixée à 2.20 mètres.

- En limite d'emprise publique, elles doivent être constituées d'un panneau lisse d'une hauteur de 0.25 mètres, surmonté d'un grillage en panneau rigide, éventuellement doublé d'une haie vive constituée d'essences locales d'au moins trois espèces différentes
- Sur les autres limites, les clôtures seront constituées d'un grillage éventuellement doublé d'une haie vive. L'emploi de clôtures en béton moulé est autorisé sur une hauteur de 0.25 mètres

ARTICLE - 1AUec 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique. Il est exigé :

12.1 Constructions à usage d'habitation

Deux places de stationnement par logement de fonction.

12.2 Constructions à usage commercial

De 0 à 150 m² de surface plancher : pas d'obligation

Au-delà de 150 m² : 1 place de stationnement par fraction de 35 m² de surface plancher.

Le nombre de place de stationnement est calculé sur la totalité des surfaces créées par le projet et non cellule par cellule.

12.3 Ateliers et dépôts liés à une surface de vente

1 place par fraction de 200 m² de surface plancher nette

12.4 Bureaux et services

1 place minimum par fraction de 20 m² de surface plancher.

12.5 Etablissements divers

Hôtel de plus de cinq chambres : 1 place par chambre

Restaurant et débit de boissons: 2 places pour 10m² de salle

En cas d'établissement mixte, la règle la plus contraignante des deux es appliquée

12.6 Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE - 1AUec 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

25% au moins des surfaces hors emprise maximale des constructions doivent être laissées en pleine terre et faire l'objet d'un traitement paysager.

Les espaces de circulation et de stationnement privatifs qui assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc..., et les toitures végétalisées pourront être assimilés en surface de pleine terre.

Dans le cas d'impossibilité technique, un dispositif de rétention-régulation des eaux pluviales devra être mis en place.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de terrain en dehors de la zone de recul de la RN165. Cette marge de recul de 100 mètres fera l'objet d'un projet paysager spécifique visant à permettre une meilleure intégration des installations et ouvrages autorisés dans cette marge, ainsi que l'intégration de la zone commerciale.

Les aires de dépôt et de stockage doivent être obligatoirement dissimulées (écran végétal,...) notamment depuis la RN 165 et la RD 33. Elles seront positionnées de préférence à l'arrière des bâtiments.

Les plantations de haies doivent être constituées de plusieurs essences bocagères.

ARTICLE 1AUec 14 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE 1AUec 15 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

TITRE IV

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A est une zone où le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles nécessite de les protéger et de les valoriser. Cette zone a pour vocation d'accueillir les activités agricoles, les bâtiments d'exploitation, les logements de fonction, les activités de diversification (l'activité de production agricole restant l'activité principale), les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Rappel : Dans le cas d'une opération d'aménagement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, les règles édictées par le règlement sont appréciées au regard de chaque division en propriété ou en jouissance et non au regard de l'ensemble du projet.

La zone A comprend :

- Des secteurs Ab où la construction de nouveaux bâtiments agricoles est interdite pour préserver les espaces libres entre zone agricole et zone urbaine du bourg
- Des secteurs Ai, où la construction doit tenir compte du caractère inondable des secteurs, identifiés dans l'atlas des zones inondables

Se superposent au PLU, la réglementation et les prescriptions des servitudes d'utilités publiques, notamment celles du périmètre de protection des eaux potables de la nappe de Campbon.

ARTICLE A 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2.

Dans toutes les zones A, les zones humides sont représentées sur les documents graphiques par une trame spécifique. En application de l'article L. 211-1 du Code de l'Environnement, toute occupation ou utilisation du sol, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdite, notamment : les affouillements et exhaussements du sol, les dépôts permanents de tout matériau ou de matériels, tous travaux contrariant le régime hydraulique existant, les assèchements, mises en eau des zones humides et la création de plans d'eau, sauf celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE - A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS PARATICULIERES

2.1. En secteur A, Ab et Ai

A condition :

- De ne pas compromettre l'existence, la qualité et l'équilibre biologique des zones humides

- De démontrer que le projet ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter des atteintes aux zones humides, et que les atteintes résiduelles portées soient compensées

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations collectifs ou de services publics, liées à la gestion des voiries, des réseaux ou de la production d'énergie, y compris renouvelable, ainsi que ceux liées à l'ouverture au public des espaces.
- Tout projet modifiant un élément du patrimoine bâti ou naturel (bois, haies,...), référencé comme tel aux documents graphiques sera soumis à une déclaration au titre de l'art. L. 123-1-5-3-2 du Code de l'Urbanisme
- La démolition à condition :
 - soit de concerner une construction menaçant ruine, présentant un danger pour la population, portant atteinte à la salubrité publique ou frappée d'alignement
 - soit de concerner une construction ne présentant aucun élément de caractère patrimonial c'est-à-dire datant d'avant le milieu du XX^{ème} siècle et n'ayant pas de décor de brique ou de pierre sur la façade, ni de façade tramée
 - soit de concerner une construction présentant un élément de caractère patrimonial mais à condition que la reconstruction préserve la volumétrie globale, l'aspect global et la trame globale des ouvertures
 - soit de ne pas concerner un mur ou muret en pierre sauf s'il s'agit de le démonter car il menace de s'effondrer, pour le reconstruire à l'identique, ou si cela a pour objectif de déplacer un accès jugé dangereux dans son positionnement actuel
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes
- Les aménagements et ouvrages liés à la gestion et au fonctionnement des passages à faune
- Les clôtures à condition qu'elles puissent être franchies par la petite et grande faune (haie champêtre, à fil, etc.)
- La rénovation ou l'aménagement des constructions existantes :
 - ouvrages de récupération des eaux superficielles (retenues collinaires, ...),
 - bâtiments agricoles (stockages, animaux...),
 - bâtiments n'ayant pas vocation d'habitation (installation de collecte ou de traitement des déchets, annexes aux habitations existantes...).

2.2 En zone A concerné par la trame "zones humides" portée au document graphique et dans tous les secteurs Ai:

A condition :

- De ne pas compromettre l'existence, la qualité et l'équilibre biologique des zones humides
- Et de démontrer que le projet ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter des atteintes aux zones humides, et que les atteintes résiduelles portées soient compensées

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.2.1 Les extensions et annexes des bâtiments existants, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site

2.2.2 Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux liés et rendus indispensables :

- Pour l'entretien et le curage du réseau hydrographique
- Aux actions d'entretien et de réhabilitation des zones humides et aux projets de compensation liés à la destruction de zones humides

2.2.3 Les affouillements, exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux activités agricoles.

2.2.4 De plus en Ai les occupations et installations autorisées ne doivent pas être susceptibles de perturber le libre écoulement des eaux, et pour les constructions d'être édifiées de façon à éviter tout risque d'inondation.

2.3 En secteur A uniquement non concerné par la trame "zones humides " :

2.3.1 Les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles ou aux activités accessoires à l'activité agricole dans le respect des règles de distance fixées par le règlement sanitaire départemental ou la réglementation des installations classées. Dans le cas de la création d'une nouvelle exploitation agricole relevant du régime des installations classées d'élevage ou du règlement sanitaire départemental, l'implantation des bâtiments d'élevage devra respecter une distance de 100 mètres vis-à-vis des habitations de tiers ou de toute limite de zone U ou AU.

2.3.2 Les constructions à usage d'habitation, à condition d'être des logements de fonction directement liés et nécessaires à l'activité des exploitations, et d'être implantés à moins de 50 m d'un autre bâtiment d'exploitation lorsqu'il est implanté sur le siège d'exploitation, ou dans la continuité d'un groupement bâti proche (hameau) pour favoriser l'intégration du bâtiment à venir.

2.3.3 L'aménagement, la réfection, la rénovation et l'extension de bâtiments et constructions existants à vocation agricole, et des logements de fonction, dès lors qu'ils sont liés à une exploitation agricole (exemple : activité lié à la diversification agricole).

2.3.4 Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrées à leur environnement.

2.3.5 Les extensions ou annexes des bâtiments d'habitation existants, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les annexes peuvent être édifiées dans les secteurs identifiés au zonage comme fonds de jardin à protéger.

2.3.6 En cas d'impossibilités techniques ou foncières, la réalisation de systèmes d'assainissement autonome liés aux habitations.

2.3.7 Les affouillements et exhaussements du sol ainsi que les installations liés à l'activité

agricole, l'irrigation, la gestion hydraulique et à la gestion des eaux pluviales, la lutte contre l'incendie, ainsi qu'à l'édification des opérations autorisées en zone A.

ARTICLE - A 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

3.1.1 Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Cet accès sera de 3 m minimum.

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

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

3.1.3 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de la législation en vigueur.

3.1.4 Tout accès direct sur la RN 165 est interdit.

3.2 Voirie

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

ARTICLE – A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'eau potable ou par alimentation par puits. Dans tous les cas, l'alimentation par le réseau d'eau potable doit être dissociée de celle par pluie afin de limiter les risques de contaminations.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Toutes les constructions et installations engendrant des eaux usées domestiques doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Dans ce cas, une étude de faisabilité de l'assainissement autonome devra être jointe à toute demande de permis de construire.

4.2.2 Eaux résiduaires non domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toutes les constructions et installations engendrant des eaux usées non domestiques doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Dans ce cas, une étude de faisabilité de l'assainissement autonome devra être déposée antérieurement ou parallèlement à toute demande de permis de construire.

4.2.3 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales ; ils doivent garantir leur évacuation dans les fossés et dans le réseau collecteur dans le respect des dispositions réglementaires.

Les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain. En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les installations, ouvrages, travaux et aménagements devront respecter les prescriptions du zonage pluvial.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 Electricité - Téléphone

4.3.1 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (Article L.111.6 du Code de l'Urbanisme).

4.3.2 Toute intervention sur le réseau existant doit être réalisée en technique permettant l'effacement des réseaux.

ARTICLE - A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, le recul minimum des constructions est fixé comme suit :

Par rapport à l'axe des voies :

- RN 165 : 100 m minimum sauf pour :
 - les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
 - les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
 - les réseaux d'intérêt public
 - l'implantation d'installations et d'ouvrages liés à la gestion des eaux pluviales, bassins de rétention,...
 - la mise aux normes des bâtiments et installations agricoles existants

- RD 17 et 33 : 25 m hors agglomération
- Autres voies : à partir de l'alignement ou en retrait

Toutefois, il n'est pas fait application de ces règles pour :

- Les constructions qui jouxtent une voie non ouverte au public
- Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- Les réseaux d'intérêt public
- L'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul pré-existant
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport à la route départementale. Cette distance correspond à la zone devant être dépourvue de tout obstacle risquant d'augmenter les conséquences corporelles d'une sortie de la chaussée

Lorsque la construction principale existante est au-delà des 50 m de l'alignement, les annexes doivent être implantées à 20 m maximum de la construction principale, sur la même unité foncière.

De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

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

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à 3 mètres.

Lorsque le projet concerne un équipement public, d'intérêt général d'infrastructure ou technique nécessaire à la satisfaction des besoins collectifs, l'implantation sera autorisée à partir de l'alignement ou au-delà.

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

Les annexes inférieures ou égales à 15 m² devront se situer sur la limite de propriété ou à 1 m minimum de la limite séparative. Les annexes supérieures à 15 m² devront se situer sur la limite de propriété ou à une distance de 3 m minimum.

De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

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

Les annexes autorisées doivent être sur la même unité de propriété que la construction principale à laquelle elles se rapportent. Le point plus proche de l'annexe au point le plus proche de la construction principale existante se situe à 25 m maximum de la construction principale.

ARTICLE - A 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des extensions des bâtiments d'habitation doit être de 50 m² maximum
Les annexes autorisées doivent être de 40 m² maximum

ARTICLE - A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du niveau du sol naturel au milieu de la façade de cette construction avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions nouvelles d'habitation ne peut excéder R+1+C, le comble pouvant être aménagé.

La hauteur maximale des annexes et des abris pour animaux non agricole autorisées ne peut excéder 3,50 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux constructions agricoles.

La hauteur n'est pas règlementée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE - A 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 Les constructions doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leur volume
- L'unité et la qualité des matériaux
- L'harmonie des couleurs
- Leur tenue générale (les annexes autorisées doivent s'intégrer à l'ensemble des constructions existantes)

11.2 Toitures

La forme et la couverture des toitures est libre.

Toutefois, pour les constructions d'habitation, en cas de toiture à pente, celle-ci aura deux versants principaux dont la pente est comprise entre 35° et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Certains éléments d'accompagnement en toiture-terrasse qui permettraient, soit l'élaboration d'une volumétrie cohérente et intéressante, soit une meilleure économie de la construction, seront cependant autorisés.

Les couvertures des toitures à pente seront réalisées en ardoises ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Les dispositions ci-dessus (pente et matériaux) ne s'appliquent pas en cas de réalisation de vérandas ni de bâtiments agricoles, d'équipements publics ou d'intérêt général ou dans le cadre de projet architectural de conception contemporaine.

Les capteurs solaires (photovoltaïques ou thermiques) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public.

11.3 Clôtures

En cas d'édification de clôtures, celles-ci devront respectées les dispositions suivantes :

- A l'alignement et sur la profondeur de la marge de recul observée à l'article A 6, les clôtures seront constituées par :
 - un mur bahut, d'une hauteur maximum de 1.20 m, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture constituée de lisses. L'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur maximum de 1.50 m.
 - une grille ou un grillage, d'une hauteur maximum de 1.50 m
 - des lisses en bois, en béton, en plastique sur une hauteur maximum de 1.50 m

Ces éléments pourront être doublés par une haie vive. L'utilisation de plaques de béton moulé est uniquement autorisée sur une hauteur de 0.40 m maximum.

- En limite séparative, au-delà de la marge de recul, les clôtures auront une hauteur maximum de 2 m
- Les murs en agglomérés de ciment (parpaings) devront systématiquement être enduits et peints une fois leur édification achevée
- L'implantation du portail en retrait de l'alignement pourra être exigée pour des raisons de sécurité
- En zone Ai, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales

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 : 2 emplacements par logement.

ARTICLE - A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tous travaux ayant pour objet de détruire une haie identifiée par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

ARTICLE A 14 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE A 15 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ah

CARACTERE DE LA ZONE Ah

La zone Ah est constituée par STECAL situés en zone rurale à vocation dominante d'habitat dans lesquels les dents creuses sont constructibles.

Rappel : Dans le cas d'une opération d'aménagement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, les règles édictées par le règlement sont appréciées au regard de chaque division en propriété ou en jouissance et non au regard de l'ensemble du projet.

Se superposent au PLU, la réglementation et les prescriptions des servitudes d'utilités publiques, notamment celles du périmètre de protection des eaux potables de la nappe de Campbon.

ARTICLE – Ah 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ah 2.

ARTICLE - Ah 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Les constructions nouvelles et leur annexes à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition d'être à vocation d'habitation ou d'hébergement touristique

2.2 L'extension des constructions existantes et leur annexe à vocation artisanale, à condition d'être lié à une activité en existante et d'être compatibles avec la vie et à la commodité des habitants

2.3 La démolition à condition :

- Soit de concerner une construction menaçant ruine, présentant un danger pour la population, portant atteinte à la salubrité publique ou frappée d'alignement
- Soit concerné un bâti ne présentant aucun élément de caractère patrimonial c'est-à-dire un bâtiment datant d'après la deuxième guerre mondiale et n'ayant pas de décor de qualité de brique ou de pierre sur la façade, ni de façade tramée
- Soit concerné un bâti présentant un élément de caractère patrimonial mais à condition que la reconstruction préserve la volumétrie, l'aspect et la trame globale des ouvertures

2.4 Les constructions et installations collectifs ou de services publics, liées à la gestion des voiries, des réseaux ou de la production d'énergie, y compris renouvelable, ainsi que ceux liées à l'ouverture au public des espaces.

2.5 Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés

2.6 Les affouillements et exhaussements du sol et dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour l'entretien et le curage du réseau hydrographique

ARTICLE - Ah 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

3.1.1 Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Cet accès sera de 3 m minimum.

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

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

3.2 Voirie

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes : **Largeur minimale d'emprise : 5,00 m**

ARTICLE - Ah 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Toutes les constructions et installations engendrant des eaux usées domestiques **doivent disposées d'un assainissement autonome**. Une étude de faisabilité de l'assainissement autonome devra être jointe à toute demande de permis de construire.

4.2.2 Eaux résiduaires non domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toutes les constructions et installations engendrant des eaux usées non domestiques doivent **disposées d'un assainissement autonome** et subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

4.2.3 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales ; ils doivent garantir leur évacuation dans les fossés et dans le réseau collecteur dans le respect des dispositions réglementaires.

Les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain. En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les installations, ouvrages, travaux et aménagements devront respecter les prescriptions du zonage pluvial.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 Electricité - Téléphone

Les raccordements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain dès lors que le réseau principal est enterré.

ARTICLE - Ah 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE - Ah 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVÉES

6.1 Les distances de retrait sont mesurées au nu de la façade.

Le nu de la façade principale de la construction principale doit être implanté entre 5 et 15 m par rapport à l'alignement

Les annexes et piscine doivent être implantées en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement

6.2 Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport à la route départementale. Cette distance correspond à la zone devant être dépourvue de tout obstacle risquant d'augmenter les conséquences corporelles d'une sortie de la chaussée.

6.3 Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente ; dans ce cas le recul de la nouvelle construction doit être au minimum égal au recul de la construction existante
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ; l'implantation sera autorisée à partir de l'alignement ou au-delà dans la limite de l'article 6.5 suivant
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou lorsque le projet concerne un équipement public, d'intérêt général d'infrastructure ou technique nécessaire à la satisfaction des besoins collectifs. L'implantation sera autorisée à partir de l'alignement ou au-delà

6.4 Dans tous les cas, les clôtures seront édifiées à l'alignement ; toutefois, les portails pourront être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété. Dans certains cas, l'implantation du portail en retrait pourra être exigée pour améliorer les conditions de sécurité.

6.5 De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

ARTICLE - Ah 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à 3 mètres.

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

Les annexes inférieures ou égales à 15 m² devront se situer sur la limite de propriété ou à 1 m minimum de la limite séparative. Les annexes supérieures à 15 m² devront se situer sur la limite de propriété ou à une distance de 3 m minimum.

De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

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

Les annexes autorisées doivent être sur la même unité de propriété que la construction principale à laquelle elles se rapportent. Le point plus proche de l'annexe au point le plus proche de la construction principale existante se situe à 25 m maximum de la construction principale.

ARTICLE - Ah 9 : EMPRISE AU SOL

Pour les terrains d'une superficie inférieure à 180 m², l'emprise au sol n'est pas réglementée.
Pour les terrains d'une superficie supérieure à 180 m², l'emprise au sol complémentaire sera de 10%. La formule à appliquer est la suivante :
Emprise au sol (m²) = 180 + 10%*(superficie du terrain-180)

Les annexes autorisées doivent être de 40 m² maximum

ARTICLE - Ah 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du niveau du sol naturel au milieu de la façade de cette construction avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder R+1+C, le comble pouvant être aménagé.

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3,50 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics

ARTICLE - Ah 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 Les constructions doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leur volume
- L'unité et la qualité des matériaux
- L'harmonie des couleurs
- Leur tenue générale (les annexes autorisées doivent s'intégrer à l'ensemble des constructions existantes)

11.2 Toitures

La forme et la couverture des toitures est libre.

Toutefois, en cas de toiture à pente des constructions d'habitation, celle-ci aura deux versants principaux dont la pente est comprise entre 35° et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Certains éléments d'accompagnement en toiture-terrasse qui permettraient, soit l'élaboration d'une volumétrie cohérente et intéressante, soit une meilleure économie de la construction, seront cependant autorisés.

Les couvertures des toitures à pente seront réalisées en ardoises ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Les dispositions ci-dessus (pente et matériaux) ne s'appliquent pas en cas de réalisation de vérandas ni d'équipements publics ou d'intérêt général ou dans le cadre de projet architectural de conception contemporaine.

11.3 Clôtures

En cas d'édification de clôtures, celles-ci devront respectées les dispositions suivantes :

- A l'alignement et sur la profondeur de la marge de recul observée à l'article Uh 6, les clôtures seront constituées par :
 - un mur bahut, d'une hauteur maximum de 1.20 m, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture constituée de lisses. L'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur maximum de 1.50 m.
 - une grille ou un grillage, d'une hauteur maximum de 1.50 m
 - des lisses en bois, en béton, en plastique sur une hauteur maximum de 1.50 mCes éléments pourront être doublés par une haie vive. L'utilisation de plaques de béton moulé est uniquement autorisée sur une hauteur de 0.40 m maximum.
- En limite séparative, au-delà de la marge de recul, les clôtures auront une hauteur maximum de 2 m
- Les murs en agglomérés de ciment (parpaings) devront systématiquement être enduits et peints une fois leur édification achevée

ARTICLE - Ah 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

12.1 Constructions à usage d'habitation

Deux places de stationnement par logement.

12.2 Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE - Ah 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les terrains de plus de 180 m², 80% au moins des surfaces qui ne sont pas occupées par l'emprise des constructions doivent être laissées en pleine terre et faire l'objet d'un traitement paysager.

Les espaces de circulation et de stationnement privatifs qui assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc..., et les toitures végétalisées pourront être assimilés en surface de pleine terre.

Dans le cas d'impossibilité technique, un dispositif de rétention-régulation des eaux pluviales devra être mis en place.

Tous travaux ayant pour objet de détruire une haie identifiée par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Obligation de planter

Les plantations de haies doivent être constituées de plusieurs essences bocagères.

ARTICLE Ah 14 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE Ah 15 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

TITRE V

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N comprend les zones naturelles et forestières, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de caractère inondable identifiés dans l'atlas des zone inondables.

La zone N est composée de deux types de secteurs.

Le secteur Nn correspond au secteur à protéger au titre de Natura 2000.

Le secteur Ns comprend notamment les zones de protections du réseau hydrographique, les zones humides, certains espaces boisés classés assurant les continuités écologiques, des zones tampon à caractère naturel...

Se superposent au PLU, la réglementation et les prescriptions des servitudes d'utilités publiques, notamment celles du périmètre de protection des eaux potables de la nappe de Campbon.

ARTICLE - N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Sont interdites toutes constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

1.2 Les zones humides sont représentées sur les documents graphiques par une trame spécifique. En application de l'article L. 211-1 du Code de l'Environnement, toute occupation ou utilisation du sol, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides et des milieux naturels d'intérêt communautaire Natura 2000 est strictement interdit, notamment : les affouillements et exhaussements du sol, les dépôts permanents de tout matériau ou de matériels, tous travaux contrariant le régime hydraulique existant, les assèchements, mises en eau des zones humides et la création de plans d'eau, sauf celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE N 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES

2.1 En secteur Nn :

A condition :

- De ne pas porter atteinte à la qualité des sites et des paysages
- De ne pas compromettre l'existence, la qualité et l'équilibre biologique des zones humides, des milieux naturels d'intérêt communautaire Natura 2000 et des continuités écologiques
- Et de démontrer que le projet ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter des atteintes aux milieux naturels, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement soient compensées

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les équipements nécessaires à la gestion des voiries et des réseaux d'intérêt public
- Les aménagements et équipements liés à la gestion hydraulique communale
- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité et à la gestion ou l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, sentiers piétons, passerelles ...)

- Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux liés et rendus indispensables :
 - pour l'entretien et le curage du réseau hydrographique
 - aux actions d'entretien et de réhabilitation des zones humides et aux projets de compensation liés à la destruction de zones humides
- Les parcs de contention agricoles à condition de ne pas dépasser une surface de 200 m², d'être intégrés au paysage et d'être réversibles

2.2 En secteur Ns :

A condition :

- De ne pas porter atteinte à la qualité des sites et des paysages
- De ne pas compromettre l'existence, la qualité et l'équilibre biologique des zones humides et des continuités écologiques
- Et de démontrer que le projet ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter des atteintes aux milieux naturels, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement soient compensées

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les extensions ou d'annexes des bâtiments d'habitation existants, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
- La rénovation ou l'aménagement des bâtiments existants
- Les équipements nécessaires à la gestion des voiries, des eaux pluviales et aux réseaux d'intérêt public.
- Les aménagements et équipements liés à la gestion hydraulique communale
- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité et à la gestion ou l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, sentiers piétons, passerelles ...).
- Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux liés et rendus indispensables :
 - pour l'entretien et le curage du réseau hydrographique ;
 - aux actions d'entretien et de réhabilitation des zones humides et aux projets de compensation liés à la destruction de zones humides.
- Les affouillements, exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux activités agricoles.
- Les parcs de contention agricoles à condition de ne pas dépasser une surface de 200 m², d'être intégrés au paysage et d'être réversibles.

2.3 En secteurs Ns et Nn :

Tout projet modifiant un élément du patrimoine bâti ou naturel (bois, haies,...), référencé comme tel aux documents graphiques sera soumis à une autorisation au titre de l'art. L. 123-1-

5-3-2 du Code de l'Urbanisme.

Sont autorisés les aménagements et ouvrages liés à la gestion et au fonctionnement des passages à faune

Sont autorisées les clôtures à condition qu'elles puissent être franchies par la petite et grande faune (haie champêtre, à fil, etc.)

2.4 En secteur inondable :

Les occupations et installations autorisées ne doivent pas être susceptibles de perturber le libre écoulement des eaux, et pour les constructions d'être édifiées de façon à éviter tout risque d'inondation.

ARTICLE - N 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

3.1.1 Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. . Cet accès sera de 4 m minimum.

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

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

3.1.3 Tout accès direct sur la RN 165 est interdit.

3.2 Voirie

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

ARTICLE – N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'eau potable ou par alimentation par puits. Dans ce cas, il faudra dissocier l'alimentation par le réseau d'eau potable de celui par puits afin de limiter les risques de contamination

4.2 Assainissement

4.2.1. Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Toutes les constructions et installations engendrant des eaux usées domestiques doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Dans ce cas, une étude de faisabilité de l'assainissement autonome devra être jointe à toute demande de permis de construire.

4.2.2. Eaux résiduaires non domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toutes les constructions et installations engendrant des eaux usées non domestiques doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Dans ce cas, une étude de faisabilité de l'assainissement autonome devra être déposée antérieurement ou parallèlement à toute demande de permis de construire.

4.2.3 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales ; ils doivent garantir leur évacuation dans les fossés et dans le réseau collecteur dans le respect des dispositions réglementaires.

Les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain. En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les installations, ouvrages, travaux et aménagements devront respecter les prescriptions du zonage pluvial.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 Electricité - Téléphone

4.3.1 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (Article L.111.6 du Code de l'Urbanisme).

4.3.2 Toute intervention sur le réseau existant doit être réalisée en technique permettant l'effacement des réseaux.

4.4 Collecte des ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des ordures ménagères en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet.

4.5 Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE - N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, le recul minimum des constructions est fixé comme suit :

- RN 165 : 100 m par rapport à l'axe des voies sauf pour :
 - les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
 - les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
 - les réseaux d'intérêt public
 - les bâtiments d'exploitation agricole
 - l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul pré-existant
- RD 17 et RD 33 : 25 m par rapport à l'axe des voies
- Autres voies : à partir de l'alignement

Toutefois, il n'est pas fait application de ces règles pour :

- Les réseaux d'intérêt public
- L'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul pré-existant
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport à la route départementale. Cette distance correspond à la zone devant être dépourvue de tout obstacle risquant d'augmenter les conséquences corporelles d'une sortie de la chaussée

De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

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

Les constructions doivent être édifiées en limite ou en retrait.

De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

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

Les annexes autorisées doivent être sur la même unité de propriété que la construction principale à laquelle elles se rapportent. Le point plus proche de l'annexe au point le plus proche de la construction principale existante se situe à 20 m maximum de la construction principale.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Les annexes autorisées doivent être de 40 m² maximum.

Les abris pour animaux dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole, doivent être de de 20 m² maximum.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des annexes et des abris pour animaux autorisées est de 3.50m à l'égout de toit

La hauteur n'est pas règlementée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leur volume
- L'unité et la qualité des matériaux
- L'harmonie des couleurs
- Leur tenue générale (les annexes autorisées doivent s'intégrer à l'ensemble des constructions existantes)

En cas d'édification de clôtures, celles-ci ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Tout déboisement doit être strictement limité aux nécessités des constructions à édifier et suivi d'un reboisement équivalent.

Les dépôts et installations pouvant émettre des nuisances devront être entourés par une haie de plantations denses formant un écran.

Les plantations de haies doivent être constituées de plusieurs essences bocagères.

ARTICLE N 14 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE N 15 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

ELECTRONIQUES

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nc

CARACTERE DE LA ZONE Nc

La zone Nc est une zone de richesses naturelles dans laquelle l'exploitation des carrières est autorisée. L'exploitation des gisements devra être menée de telle sorte qu'à son terme la réutilisation du sol soit possible après remise en état des lieux. Ceci exclut toute construction ou installation non directement liée et nécessaire au caractère de la zone, à l'exception de certaines d'entre elles indiquées à l'article Nc 2.

ARTICLE Nc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE Nc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- 2.1 Les équipements et constructions à condition d'être nécessaires à l'exploitation des carrières (y compris installations classées).
- 2.2 Les équipements, constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux.
- 2.3 Les aménagements et équipements liés à la gestion hydraulique communale.
- 2.4 Les aires de stationnement ouvertes au public et les constructions à usage de stationnement à condition d'être liés aux activités autorisées.
- 2.5 Les annexes à condition d'être liés aux constructions existantes autorisées.
- 2.6 Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux activités autorisées.
- 2.7 Les centrales à béton à condition d'être liées aux activités autorisées.
- 2.8 Les installations et constructions liées à l'exploitation des matériaux de carrière.
- 2.9 Les installations d'hébergement liées au gardiennage de la carrière.
- 2.10 Les installations nécessaires au réaménagement et à la réhabilitation du site et celles nécessaires au suivi du site post exploitation.
- 2.11 Les parcs de loisirs et d'attraction à condition d'être réalisés dans le cadre de la réhabilitation des sites d'exploitation et à condition de ne pas générer de nuisances sonores (manèges, circulation ...).

ARTICLE Nc 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

3.1.1 Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Cet accès sera de 4 m minimum.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être

appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

3.1.3 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de la législation en vigueur.

3.2 Voirie

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

ARTICLE Nc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Toutes les constructions et installations engendrant des eaux usées domestiques doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Dans ce cas, une étude de faisabilité de l'assainissement autonome devra être jointe à toute demande de permis de construire.

4.2.2 Eaux résiduaires non domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toutes les constructions et installations engendrant des eaux usées non domestiques doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Dans ce cas, une étude de faisabilité de l'assainissement autonome devra être déposée antérieurement ou parallèlement à toute demande de permis de construire.

4.2.3 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales ; ils doivent garantir leur évacuation dans les fossés et dans le réseau collecteur dans le respect des dispositions réglementaires.

Les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain. En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les installations, ouvrages, travaux et aménagements devront respecter les prescriptions du zonage pluvial.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 Electricité - Téléphone

4.3.1. Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (Article L.1111.6 du Code de l'Urbanisme).

4.3.2. Toute intervention sur le réseau existant doit être réalisée en technique permettant l'effacement des réseaux

4.4 Collecte des ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des ordures ménagères en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet.

4.5 Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE Nc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE Nc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, le recul minimum des constructions est fixé comme suit :

- Autres voies : à partir de l'**alignement** ou en retrait
- Toutefois, il n'est pas fait application de ces règles pour :
- Les réseaux d'intérêt public
 - L'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul pré-existant
 - Lorsque le **projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental**, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport à la route départementale. Cette distance correspond à la zone devant être dépourvue de tout obstacle risquant d'**augmenter les conséquences corporelles d'une sortie de la chaussée.**

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

Les constructions doivent être édifiées en limite ou en retrait.

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

Non réglementé.

ARTICLE Nc 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE Nc 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur maximale de construction.

ARTICLE Nc 11 - ASPECT EXTERIEUR

Sans objet.

ARTICLE Nc 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public.

ARTICLE Nc 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Tout déboisement doit être strictement limité aux nécessités des constructions à édifier et suivi d'un reboisement équivalent.

Les dépôts et installations pouvant émettre des nuisances devront être entourés par une haie de plantations denses formant un écran. La périphérie de la carrière sera entourée d'un merlon planté afin d'atténuer les nuisances de bruit et de poussières.

Les plantations de haies doivent être constituées de plusieurs essences bocagères.

ARTICLE Nc 14 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE Nc 15 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ne

CARACTERE DE LA ZONE Ne

La zone Ne est une zone naturelle dans laquelle se situe la station d'épuration communale. Ceci exclut toute construction ou installation non directement liée et nécessaire au caractère de la zone, à l'exception de certaines d'entre elles indiquées à l'article Ne 2.

ARTICLE Ne 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ne2

ARTICLE Ne 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- 2.1 Les aménagements, réfections et extensions de la station d'épuration.
- 2.2 Les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux.
- 2.3 Les aménagements et équipements liés à la gestion hydraulique communale.
- 2.4 Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux activités autorisées.
- 2.5 Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux liés et rendus indispensables :
 - Pour l'entretien et le curage du réseau hydrographique
 - Aux actions d'entretien et de réhabilitation des zones humides et aux projets de compensation liés à la destruction de zones humides

ARTICLE Ne 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

3.1.1 Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Cet accès sera de 4 m minimum.

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

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

3.2 Voirie

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

ARTICLE Ne 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction à usage d'activités susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Toutes les constructions et installations engendrant des eaux usées domestiques doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

4.2.2 Eaux résiduaires non domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toutes les constructions et installations engendrant des eaux usées non domestiques doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

4.2.3 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales ; ils doivent garantir leur évacuation dans les fossés et dans le réseau collecteur dans le respect des dispositions réglementaires.

Les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain. En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les installations, ouvrages, travaux et aménagements devront respecter les prescriptions du zonage pluvial.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 Electricité - Téléphone

4.3.1 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (Article L.111.6 du Code de l'Urbanisme).

4.3.2 Toute intervention sur le réseau existant doit être réalisée en technique permettant l'effacement des réseaux

4.4 Collecte des ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des ordures ménagères en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet.

4.5 Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE Ne 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE Ne 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Le recul minimum des constructions est fixé comme suit :

- A partir de l'alignement ou en retrait

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

Les constructions doivent être édifiées en limite ou en retrait.

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

Non réglementé.

ARTICLE Ne 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE Ne 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur.

La hauteur n'est pas règlementée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE Ne 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE Ne 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public.

ARTICLE Ne 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les plantations de haies doivent être constituées de plusieurs essences bocagères.

ARTICLE Ne 14 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE Ne 15 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NI

CARACTERE DE LA ZONE NI

La zone NI comprend les zones naturelles et forestières, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels.

Dans cette zone sont admis des équipements légers de loisirs, publics ou collectifs.

ARTICLE - NI 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Sont interdites toutes constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

1.2 Les zones humides sont représentées sur les documents graphiques par une trame spécifique. En application de l'article L. 211-1 du Code de l'Environnement, toute occupation ou utilisation du sol, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment : les affouillements et exhaussements du sol, les dépôts permanents de tout matériau ou de matériels, tous travaux contrariant le régime hydraulique existant, les assèchements, mises en eau des zones humides et la création de plans d'eau, sauf celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE NI 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES

A condition :

- De ne pas compromettre l'existence, la qualité et l'équilibre biologique des zones humides
- De démontrer que le projet ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter des atteintes aux zones humides, et que les atteintes résiduelles portées soient compensées

2.1 Tout projet portant modifiant un élément du patrimoine bâti ou naturel (bois, haies,...), référencé comme tel aux documents graphiques sera soumis à une autorisation au titre de l'art. L. 123-1-5-3-2 du Code de l'Urbanisme.

2.2 Les équipements, constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux.

2.3 Les annexes aux constructions existantes.

2.4 Les affouillements et exhaussements du sol liés à des fouilles archéologiques ou à la gestion hydraulique du secteur.

2.5 Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux liés et rendus indispensables :

- Pour l'entretien et le curage du réseau hydrographique

- Aux actions d'entretien et de réhabilitation des zones humides et aux projets de compensation liés à la destruction de zones humides
- 2.6 Les aménagements et équipements liés à la gestion hydraulique communale.
- 2.7 Les constructions et équipements collectifs liés au tourisme vert, aux loisirs et détente sans hébergement.
- 2.8 Les aires de stationnement ouvertes au public.

ARTICLE - NI 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

3.1.1 Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. . Cet accès sera de 4 m minimum.

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

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

3.2 Voirie

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

ARTICLE – NI 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Toutes les constructions et installations engendrant des eaux usées domestiques doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Dans ce cas, une étude de faisabilité de l'assainissement autonome devra être jointe à toute demande de permis de construire.

4.2.2 Eaux résiduaires non domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toutes les constructions et installations engendrant des eaux usées non domestiques doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Dans ce cas, une étude de faisabilité de l'assainissement autonome devra être déposée antérieurement ou parallèlement à toute demande de permis de construire.

4.2.3 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales ; ils doivent garantir leur évacuation dans les fossés et dans le réseau collecteur dans le respect des dispositions réglementaires.

Les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain. En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les installations, ouvrages, travaux et aménagements devront respecter les prescriptions du zonage pluvial.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 Electricité - Téléphone

4.3.1 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (Article L.111.6 du Code de l'Urbanisme).

4.3.2 Toute intervention sur le réseau existant doit être réalisée en technique permettant l'effacement des réseaux.

4.4 Collecte des ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des ordures ménagères en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet.

4.5 Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE - NI 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE – NI 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES

Le recul minimum des constructions est fixé à 5 m par rapport à l'alignement des voies

Toutefois, il n'est pas fait application de ces règles pour :

- les réseaux d'intérêt public
- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul pré-existant
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport à la route départementale. Cette distance correspond à la zone devant être dépourvue de tout obstacle risquant d'augmenter les conséquences corporelles d'une sortie de la chaussée.

De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

ARTICLE - NI 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en limite
- Soit en respectant une distance au moins égale à 3 m

7.2 Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 7.1 sont possibles :

- Lorsque le projet concerne un équipement d'infrastructure ou technique nécessaire à la satisfaction des besoins collectifs.

De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

ARTICLE NI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE NI 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE NI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur maximale de construction.

ARTICLE NI 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Les constructions doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leur volume
- L'unité et la qualité des matériaux
- L'harmonie des couleurs
- Leur tenue générale (les annexes autorisées doivent s'intégrer à l'ensemble des constructions existantes)

ARTICLE NI 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE NI 13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Tout déboisement doit être strictement limité aux nécessités des constructions à édifier et suivi d'un reboisement équivalent.

Les dépôts et installations pouvant émettre des nuisances devront être entourés par une haie de plantations denses formant un écran.

Les plantations de haies doivent être constituées de plusieurs essences bocagères.

ARTICLE NI 14 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE NI 15 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.