

Commune de Sourdeval

Plan Local d'Urbanisme



REGLEMENT

Etude et réalisation confiées à:

SCE Atlanpole - Site de la Chantrerie - route de Gachet - B.P. 10703 - 44307 Nantes - Cedex 03

Tél : 02.40.68.79.00 - Fax : 02.40.68.79.43

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	3
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	4
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB	10
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	17
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	22
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE I AU	23
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE II AU	30
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	34
CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	35

V/00151-reglement_12.01.04.

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Pour les constructions à caractère exceptionnel dont la nature serait telle que les dispositions du présent règlement s'avéreraient inadaptées, (en particulier les édifices et installations techniques des services publics, tels que postes de transformation, réservoirs d'eau, stations d'épuration, cabines téléphoniques, installations liées aux chemins de fer, etc...) l'autorisation de construire pourra être délivrée nonobstant les règles du présent règlement.

Section 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les constructions destinées aux activités agricoles.
- 2 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et susceptibles d'apporter une gêne au voisinage, à l'exception de celles mentionnées à l'article UA2.
- 4 - Le stationnement des caravanes plus de 3 mois par an et l'implantation des maisons mobiles.
- 5 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes relevant de l'article L.443-1 du Code de l'Urbanisme.
- 6 - Les installations et travaux divers prévus à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des parcs d'attraction, aires de jeux et de sports et aires de stationnement, ouverts au public.
- 7 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les conditions suivantes sont cumulatives.

- 1 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, seront autorisées à condition qu'elles soient, par leur destination, liées à l'habitation et à l'activité urbaine, et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci.
- 2 - Pour les édifices vétustes ou détruits par sinistre, l'autorisation de restaurer pourra être accordée en non conformité de tout ou partie des articles 5 à 13 du règlement de chaque zone si les conditions suivantes sont simultanément remplies :
 - l'état initial de l'édifice doit être tel qu'il présente encore l'aspect d'une construction utilisable (par exemple : les murs porteurs doivent être debout, tout ou partie de la toiture subsister...),
 - le projet de restauration doit respecter l'architecture initiale des volumes préexistants,
 - il doit également respecter les obligations imposées par les servitudes d'utilité publique grevant éventuellement la parcelle.

Section 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 - Accès et voirie

I - Accès

Terrains enclavés

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique et par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Adaptation des accès à l'opération envisagée

Tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès sur les voies publiques

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

II - Voirie

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic.

La longueur des voies nouvelles en impasse ne pourra excéder 100 mètres de long. Celles desservant plus de 5 logements devront comprendre un dispositif de retournement.

II – Pistes cyclables et cheminements piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables ou de cheminements piétonniers pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou de l'îlot, ou celle des équipements collectifs.

Article UA 4 - Desserte par les réseaux

I - Alimentation en eau potable

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

II - Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

a) **Eaux usées.** Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau. Le raccordement doit s'effectuer conformément au règlement d'assainissement de la commune et l'évacuation d'eaux résiduaires autres que domestiques pourra être subordonné à un pré-traitement approprié.

b) **Eaux pluviales.** Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

III - Electricité – téléphone – télédistribution

Sauf en cas d'impossibilité technique, les réseaux doivent obligatoirement être souterrains, notamment dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées.

Article UA 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Cet article est sans objet.

Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à au moins 4 mètres de l'emprise des voies publiques ou privées.

Toutefois, s'il existe déjà un recul inférieur à ceux mentionnés ci-dessus sur l'unité foncière ou une unité foncière voisine, la construction pourra se faire avec le même recul que celui-ci.

Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

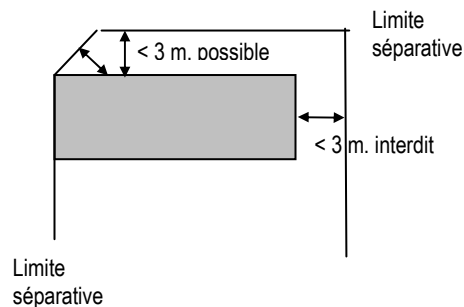
A l'intérieur d'une bande de 15 m de profondeur à partir de l'alignement, l'implantation en limites séparatives latérales est obligatoire.

Toutefois, elles pourront être implantées en retrait en cas d'impossibilité ou de difficultés techniques d'édifier les constructions en limite séparative (pour des raisons de retrait déjà existant, de respect de servitudes de vue ou lorsque l'unité foncière dispose d'au moins deux façades sur voie). Dans ce cas des dispositions devront être prises pour assurer la continuité des volumes bâtis visibles depuis la rue (murs, clôtures, porches, etc...) et les façades latérales devront être écartées de la limite séparative d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (lorsque deux terrains contigus seront à des niveaux différents, la hauteur prise en compte s'entendra comme la différence de niveau entre l'égout du toit et le terrain le plus élevé).

Au-delà de la bande de 15 m visée ci-dessus, toute construction doit être édifée en retrait par rapport à chacune des limites, ce retrait étant calculé comme indiqué précédemment. Sont toutefois autorisées sur toutes les limites séparatives, les constructions d'un seul niveau n'excédant pas 3 mètres à l'égout du toit sur la limite considérée.

Toutefois cette distance minimale de 3 mètres pourra être réduite :

- dans la limite de l'implantation du bâtiment existant dans le cas de projet d'extension ou de construction de vérandas accolées au bâtiment déjà existant,
- pour les constructions d'un seul niveau n'excédant pas 3 mètres à l'égout du toit et qui s'implantent déjà sur une autre limite séparative (sauf s'il s'agit de la limite opposée) :



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

Néant.

Article UA 9 - Emprise au sol des constructions

Néant.

Article UA 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur de toute construction ne peut excéder 6 m à l'égout du toit et 11 m au faîtage, cette hauteur étant mesurée entre le point le plus haut de la construction et le sol existant avant travaux.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde corps, antennes, murs - pignons, etc....

Toutefois, en cas d'extension, une hauteur supérieure pourra être autorisée dans la limite de celle du bâtiment d'origine.

Article UA 11 - Aspect extérieur

A - ASPECT DES BATIMENTS

L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs dimensions ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages urbains.

Les toitures seront de teinte ardoise ou en tuiles de type « rouge flammé », à l'exception des ouvertures des piscines, serres et vérandas. Sont également autorisés les panneaux solaires et photovoltaïques. Pour les extensions de constructions existantes, le matériau de couverture pourra être de la même nature et de la même teinte que celui du bâtiment existant.

Les pentes ou courbes des toitures ne devront pas être inférieures à 15 °. Les toitures terrasses sont interdites.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec les constructions avoisinantes. Les couleurs vives et tranchées sont interdites.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises... réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...) sont interdites.

B - CLOTURES

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.

Leur hauteur ne pourra excéder :

- pour les clôtures sur voie : 1,50 mètres, dont un muret haut de 1 mètre maximum, cette hauteur pouvant être portée à 1.50 mètres lorsqu'il y a des terres à soutenir.
- pour les clôtures sur limites séparatives et autres emprises publiques que les voies : 2 mètres, dont un muret haut de 1 mètre maximum.

Sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, en façade,
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
- les grillages de plus de 1 mètre de hauteur au-dessus du sol non cachés par une haie vive,
- les couleurs vives et le blanc,
- les filets de plastique et canisses.

Article UA 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins de l'opération.

Article UA 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

1 - Plantations existantes

Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé par une plantation, au moins équivalente pour les arbres de qualité et d'intérêt remarquable.

2 - Plantations sur les parcs de stationnement

Les nouveaux parcs de stationnement de plus de 20 places doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements de voiture.

3 - Espaces libres et espaces verts à créer

Sur chaque unité foncière privative :

- 30 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et engazonné,
- l'unité doit comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

4 - Protection visuelle par plantations

Les réservoirs et dépôts extérieurs ne peuvent être laissés à l'air libre que s'ils sont entourés de haies vives propres à masquer totalement les dits réservoirs ou dépôts de tout point de vue terrestre.

Section 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 - Coefficient d'occupation du sol

Cet article n'est pas réglementé.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB

Pour les constructions à caractère exceptionnel dont la nature serait telle que les dispositions du présent règlement s'avèreraient inadaptées, (en particulier les édifices et installations techniques des services publics, tels que postes de transformation, réservoirs d'eau, stations d'épuration, cabines téléphoniques, installations liées aux chemins de fer, etc...) l'autorisation de construire pourra être délivrée nonobstant les règles du présent règlement.

Section 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les constructions destinées aux activités agricoles.
- 2 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à l'exception des stations services.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et susceptibles d'apporter une gêne au voisinage, à l'exception de celles mentionnées à l'article UB2.
- 4 - Excepté en secteur UBI dans le cadre de camping autorisé, le stationnement des caravanes plus de 3 mois par an et l'implantation des maisons mobiles.
- 5 - Excepté en secteur UBI, les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes relevant de l'article L.443-1 du Code de l'Urbanisme.
- 6 - Les installations et travaux divers prévus à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des parcs d'attraction, aires de jeux et de sports et aires de stationnement, ouverts au public.
- 7 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 8 - En secteur UBb, les lotissements et groupes d'habitations lorsque le terrain n'est pas raccordé au réseau collectif d'eaux usées.
- 9 - En secteur UBI, les constructions à usage d'habitat, de commerce, de bureau, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, agricole, excepté celles mentionnées à l'article UB2.

Article UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les conditions suivantes sont cumulatives.

- 1 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, seront autorisées à condition qu'elles soient, par leur destination, liées à l'habitation et à l'activité urbaine, et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci.

- 2 - Pour les édifices vétustes ou détruits par sinistre, l'autorisation de restaurer pourra être accordée en non conformité de tout ou partie des articles 5 à 13 du règlement de chaque zone si les conditions suivantes sont simultanément remplies :
 - l'état initial de l'édifice doit être tel qu'il présente encore l'aspect d'une construction utilisable (par exemple : les murs porteurs doivent être debout, tout ou partie de la toiture subsister...),
 - le projet de restauration doit respecter l'architecture initiale des volumes préexistants,
 - il doit également respecter les obligations imposées par les servitudes d'utilité publique grevant éventuellement la parcelle.
- 3 - En secteur UBb, les dépôts d'hydrocarbures seront autorisés sous réserve d'être liés à des installations de distribution de carburant au détail.
- 4 - En secteur UBI, les constructions à usage d'habitation ou de bureau seront autorisées sous réserve d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone.
- 5 - Concernant les chemins à préserver ou à créer figurant au plan de zonage, toute construction, installation et occupation devra respecter les cheminements à préserver et s'accompagner de la création de ceux n'existant pas encore sur l'unité foncière concernée par la demande.

Section 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 - Accès et voirie

I - Accès

Terrains enclavés

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique et par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Adaptation des accès à l'opération envisagée

Tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès sur les voies publiques

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité. Dans la mesure du possible, les accès à la R.D. 977 seront regroupés.

II - Voirie

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic.

Les voiries nouvelles devront avoir une largeur minimale de :

- 7 mètres pour l'emprise,
- 5 mètres pour la chaussée.

La longueur des voies nouvelles en impasse ne pourra excéder 100 mètres de long. Celles desservant plus de 5 logements devront comprendre un dispositif de retournement.

II – Pistes cyclables et cheminements piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables ou de cheminements piétonniers pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou de l'îlot, ou celle des équipements collectifs.

Article UB 4 - Desserte par les réseaux

I - Alimentation en eau potable

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

II - Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

a) **Eaux usées.** Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau. Le raccordement doit s'effectuer conformément au règlement d'assainissement de la commune et l'évacuation d'eaux résiduaires autres que domestiques pourra être subordonné à un pré-traitement approprié.

Toutefois, en secteur UBb, en l'absence de réseau ou lorsque les caractéristiques du terrain rendent trop onéreux les travaux de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement et aux dispositions réglementaires en vigueur pourra être installé. Le dispositif installé devra être facilement disconnectable pour permettre un raccordement aisé de l'habitation au réseau d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

b) **Eaux pluviales.** Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

III - Electricité – téléphone – télédistribution

Sauf en cas d'impossibilité technique, les réseaux doivent obligatoirement être souterrains, notamment dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées.

Article UB 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Pour être constructible, tout terrain non raccordé au réseau d'assainissement collectif, devra avoir une superficie suffisante pour permettre l'assainissement des eaux usées dans de bonnes conditions, avec au minimum 1 500 m² par logement. Cette règle ne s'applique pas aux terrains déjà bâtis.

Article UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à au moins :

- 15 mètres de l'emprise de la RD 977 pour sa partie située au nord du carrefour avec la voie future objet de l'emplacement réservé n°4 et pour sa partie située au sud du carrefour avec la rue Saint-Crespin,
- 4 mètres de l'emprise des autres voies publiques ou privées et de la RD 977 sur sa section centrale.

Toutefois, s'il existe déjà un recul inférieur à ceux mentionnés ci-dessus sur l'unité foncière ou une unité foncière voisine, la construction pourra se faire avec le même recul que celui-ci.

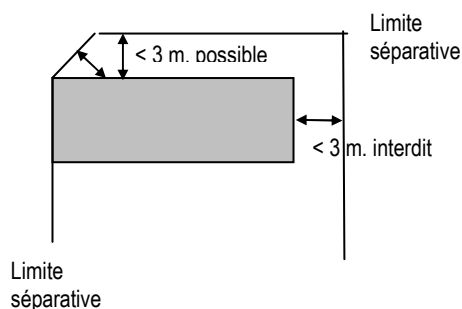
Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. A l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à partir de l'alignement, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives latérales.

7.2. Au-delà de la bande de 15 mètres visée ci-dessus, toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de la parcelle au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres (il est précisé que lorsque deux terrains contigus seront à des niveaux différents, la hauteur prise en compte s'entendra comme la différence de niveau entre l'égout du toit et le terrain le plus élevé).

Toutefois cette distance minimale de 3 mètres pourra être réduite :

- dans la limite de l'implantation du bâtiment existant, dans le cas de projet d'extension ou de construction de vérandas accolées au bâtiment déjà existant,
- en limite séparative, pour les constructions d'un seul niveau n'excédant pas 3 mètres à l'égout du toit,
- pour les constructions d'un seul niveau n'excédant pas 3 mètres à l'égout du toit et qui s'implantent déjà sur une autre limite séparative (sauf s'il s'agit de la limite opposée) :



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

Néant.

Article UB 9 - Emprise au sol des constructions

Néant.

Article UB 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur de toute construction ne peut excéder 6 m à l'égout du toit et 11 m au faitage, cette hauteur étant mesurée entre le point le plus haut de la construction et le sol existant avant travaux.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde corps, antennes, murs - pignons, etc....

Toutefois, en cas d'extension, une hauteur supérieure pourra être autorisée dans la limite de celle du bâtiment d'origine.

Article UB 11 - Aspect extérieur

A - ASPECT DES BATIMENTS

L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs dimensions ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages urbains.

Les toitures seront de teinte ardoise ou en tuiles de type « rouge flammé », à l'exception des couvertures des piscines, serres et vérandas. Sont également autorisées les couvertures en matériaux naturels : bois, chaume, roseau ... et les panneaux solaires et photovoltaïques.

Pour les extensions de constructions existantes, le matériau de couverture pourra être de la même nature et de la même teinte que celui du bâtiment existant.

Les pentes ou courbes des toitures ne devront pas être inférieures à 15 °. Les toitures terrasses sont interdites.

Les constructions annexes, rénovations, changements de destination, extensions, surélévations et autres aménagements devront respecter l'aspect volumétrique et architectural préexistant.

En particulier, il pourra être exigé que les extensions (hors vérandas) soient construites avec des matériaux d'aspect similaire à celui du bâtiment d'origine.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec les constructions avoisinantes. Les couleurs vives et tranchées sont interdites.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises... réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...) sont interdites.

B - CLOTURES

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.

Leur hauteur ne pourra excéder :

- pour les clôtures sur voie : 1,50 mètres, dont un muret haut de 1 mètre maximum, cette hauteur pouvant être portée à 1.50 mètres lorsqu'il y a des terres à soutenir.
- pour les clôtures sur limites séparatives et autres emprises publiques que les voies : 2 mètres, dont un muret haut de 1 mètre maximum.

Sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, en façade,
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
- les grillages de plus de 1 mètre de hauteur au-dessus du sol non cachés par une haie vive,
- les couleurs vives et le blanc,
- les filets de plastique et canisses.

Article UB 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins de l'opération.

Article UB 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

1 - Protection des haies

Tous travaux ayant pour objet de détruire une haie identifiée par le présent P.L.U. en application de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - Autres plantations existantes

Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé par une plantation, au moins équivalente pour les arbres de qualité et d'intérêt remarquable.

3 - Plantations sur les parcs de stationnement

Les nouveaux parcs de stationnement de plus de 20 places doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements de voiture.

4 - Espaces libres et espaces verts à créer

Sur chaque unité foncière privative :

- 30 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et engazonné,
- l'unité doit comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

En outre, dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus d'un hectare, il doit être créé un espace vert d'accompagnement d'un seul tenant à raison de 40 m² par lot ou logement. Cet espace vert ne peut être inférieur à 500 m².

5 - Protection visuelle par plantations

Les réservoirs et dépôts extérieurs ne peuvent être laissés à l'air libre que s'ils sont entourés de haies vives propres à masquer totalement les dits réservoirs ou dépôts de tout point de vue terrestre.

Section 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 - Coefficient d'occupation du sol

Cet article n'est pas réglementé.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

Pour les constructions à caractère exceptionnel dont la nature serait telle que les dispositions du présent règlement s'avèreraient inadaptées, (en particulier les édifices et installations techniques des services publics, tels que postes de transformation, réservoirs d'eau, stations d'épuration, cabines téléphoniques, installations liées aux chemins de fer, etc...) l'autorisation de construire pourra être délivrée nonobstant les règles du présent règlement.

Section 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UX 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - En secteur UXa, les établissements industriels lourds susceptibles de causer de graves dommages à l'environnement.
- 2 - Les constructions à usage direct d'activités agricoles¹.
- 3 - Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UX 2.
- 4 - Le stationnement des caravanes plus de 3 mois par an et l'implantation des maisons mobiles.
- 5 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes relevant de l'article L.443-1 du Code de l'Urbanisme.
- 6 - L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- 7 - Toute construction installation ou sous-sol dans la zone inondable reportée aux documents graphiques.

Article UX 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les conditions suivantes sont cumulatives.

- 1 - Pour les édifices vétustes ou détruits par sinistre, l'autorisation de restaurer pourra être accordée en non conformité de tout ou partie des articles 5 à 13 du règlement de chaque zone si les conditions suivantes sont simultanément remplies :
 - l'état initial de l'édifice doit être tel qu'il présente encore l'aspect d'une construction utilisable (par exemple : les murs porteurs doivent être debout, tout ou partie de la toiture subsister...)
 - le projet de restauration doit respecter l'architecture initiale des volumes préexistants
 - il doit également respecter les obligations imposées par les servitudes d'utilité publique grevant éventuellement la parcelle.
- 2 - Les constructions à usage d'habitation seront autorisées sous réserve d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone. En secteurs UXb et UXc, le logement devra être intégré au bâtiment d'activités.

¹ Sont considérées comme étant à usage indirect et donc autorisées, les activités agroalimentaires - hors production directe de l'activité agricole associée - ou les activités telles que le commerce, la construction, la location ou l'entrepôt de machines agricoles et de semences, engrais ...

Section 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UX 3 - Accès et voirie

I - Accès

Terrains enclavés

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique et par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Adaptation des accès à l'opération envisagée

Tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès sur les voies publiques

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité. Dans la mesure du possible, les accès à la R.D. 977 seront regroupés.

Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir de voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de telle manière que les véhicules automobiles puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.

II - Voirie

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic.

Article UX 4 - Desserte par les réseaux

I - Alimentation en eau potable

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

II - Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

a) Eaux résiduaires industrielles

1 – Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2 – Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement, peuvent être rejetées directement au milieu naturel dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

b) Eaux usées. Seuls les effluents ne provenant pas de l'activité industrielle elle-même peuvent et doivent être rejetés directement dans le réseau public d'assainissement. Cependant, le rejet des eaux usées industrielles peut être autorisé si une convention de rejet est signée entre l'Industriel et la Commune.

Toutefois, en secteurs UXa et UXb, en l'absence de réseau ou lorsque les caractéristiques du terrain rendent trop onéreux les travaux de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement et aux dispositions réglementaires en vigueur pourra être installé. Le dispositif installé devra être facilement disconnectable pour permettre un raccordement aisé de l'habitation au réseau d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

c) Eaux pluviales.

1 – Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur de ces eaux.

2 – En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales. Il doit, en outre, réaliser les dispositifs appropriés et proportionnés permettant leur évacuation sans stagnation.

III - Electricité – téléphone – télédistribution

Sauf en cas d'impossibilité technique, les réseaux doivent obligatoirement être souterrains, notamment dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées.

Article UX 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

Article UX 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées au moins à :

- 30 m de l'emprise de la R.D. 977,
- 15 m de l'emprise de la R.D. 911,

Toutefois, s'il existe déjà un recul inférieur à ceux mentionnés ci-dessus sur l'unité foncière ou une unité foncière voisine, la construction pourra se faire avec le même recul que celui-ci.

Article UX 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de la parcelle au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres, et sans préjudice des dispositions spéciales liées à la sécurité et à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement.

Toutefois, en secteur UXa, lorsque deux constructeurs présentent un projet commun où le plan et les façades forment un ensemble architectural cohérent, les bâtiments peuvent être jointifs, sous réserve expresse de la réalisation d'un mur coupe-feu. Ces dispositions ne peuvent être retenues que sur une seule des limites séparatives.

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

Les constructions d'activités non contiguës sur une même unité foncière doivent être implantées à une distance les unes des autres au moins égale à 4 mètres

Article UX 9 - Emprise au sol des constructions

Néant.

Article UX 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions à usage d'activités ne doit pas excéder 10 m. Un dépassement de ce plafond est autorisé sur une superficie ne dépassant pas 10 % de la surface des constructions.

Les constructions à usage d'habitation ne peuvent excéder 6 m à l'égout du toit et 11 m au faîtage.

La hauteur est mesurée entre le point le plus haut de la construction et le sol existant avant travaux.

Article UX 11 - Aspect extérieur

A - ASPECT DES BATIMENTS

Les constructions doivent présenter autant que possible une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux allant dans le sens d'une bonne économie générale et d'une bonne intégration dans le paysage.

Les façades doivent présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments et les matériaux doivent être choisis parmi ceux vieillissant bien.

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage.

B - CLOTURES

Les clôtures doivent être constituées de préférence de haies vives, de grilles ou de grillages. Les clôtures pleines peuvent être autorisées exceptionnellement lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

Leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres, dont un muret haut de 1 mètre maximum.

En outre, elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour

- la circulation, notamment à proximité des carrefours et des accès aux établissements,
- l'écoulement des eaux en zone inondable.

Sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, sur une hauteur supérieure à 0,50 mètre,
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
- les filets de plastique et canisses.

Article UX 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins de l'opération.

Article UX 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

1 - Protection des haies

Tous travaux ayant pour objet de détruire une haie identifiée par le présent P.L.U. en application de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - Protection visuelle par plantations

Les réservoirs et dépôts extérieurs ne peuvent être laissés à l'air libre que s'ils sont entourés de haies vives propres à masquer totalement les dits réservoirs ou dépôts de tout point de vue terrestre.

En outre, des écrans boisés d'arbres de haute tige pourront être exigés sur l'unité foncière afin de limiter l'impact visuel, voire auditif, des constructions.

Section 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UX 14 - Coefficient d'occupation du sol

Cet article n'est pas réglementé.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE I AU

Pour les constructions à caractère exceptionnel dont la nature serait telle que les dispositions du présent règlement s'avéreraient inadaptées, (en particulier les édifices et installations techniques des services publics, tels que postes de transformation, réservoirs d'eau, stations d'épuration, cabines téléphoniques, installations liées aux chemins de fer, etc...) l'autorisation de construire pourra être délivrée nonobstant les règles du présent règlement.

Article I AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les constructions destinées aux activités agricoles.
- 2 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à l'exception des stations services.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et susceptibles d'apporter une gêne au voisinage, à l'exception de celles mentionnées à l'article I AU 2.
- 4 - Le stationnement des caravanes plus de 3 mois par an et l'implantation des maisons mobiles.
- 5 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes relevant de l'article L.443-1 du Code de l'Urbanisme.
- 6 - Les installations et travaux divers prévus à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des parcs d'attraction, aires de jeux et de sports et aires de stationnement, ouverts au public.
- 7 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article I AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les conditions suivantes sont cumulatives.

- 1 - Toute opération ne sera autorisée que si elle ne compromet pas les possibilités techniques ou financières d'utilisation prochaine des autres terrains de la zone, en termes de réseaux de voirie, d'assainissement, d'eau potable et d'électricité.
- 2 - Toute construction, exceptés les ouvrages techniques de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics, ne sera autorisée que si elle est édifiée dans le cadre d'opérations d'ensemble portant sur :
 - pour les sites de Clérisson et des Pitvents : au moins 1 hectare ; s'il s'agit d'une portion résiduelle non aménagée de moins de 1 hectare, l'opération doit porter sur la totalité de l'espace considéré,
 - pour les sites du Potager et de la Métairie : la totalité du secteur.
- 3 - Les travaux et aménagements ne seront autorisés que s'ils sont compatibles avec les principes des schémas figurant dans le document 2b "Orientations d'aménagement" du présent dossier de PLU.

Toutefois, en l'absence de tels projets d'ensemble, pourront être autorisés les surélévations, aménagements, extensions des constructions existantes avec une emprise au sol supplémentaire inférieure à 30 % ou 30 m² de la surface existante à la date d'approbation du présent règlement (l'indicateur le plus favorable au pétitionnaire sera retenu) et les annexes isolées situées à moins de 25 mètres du bâtiment principal et dont la SHOB est inférieure à 30 m².

- 4 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, seront autorisées à condition qu'elles soient, par leur destination, liées à l'habitation et à l'activité urbaine, et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci.

- 5 - Pour les édifices vétustes ou détruits par sinistre, l'autorisation de restaurer pourra être accordée en non conformité de tout ou partie des articles 5 à 13 du règlement de chaque zone si les conditions suivantes sont simultanément remplies :
 - l'état initial de l'édifice doit être tel qu'il présente encore l'aspect d'une construction utilisable (par exemple : les murs porteurs doivent être debout, tout ou partie de la toiture subsister...),
 - le projet de restauration doit respecter l'architecture initiale des volumes préexistants,
 - il doit également respecter les obligations imposées par les servitudes d'utilité publique grevant éventuellement la parcelle.

- 6 - Concernant les chemins à préserver ou à créer figurant au plan de zonage, toute construction, installation et occupation devra respecter les cheminements à préserver et s'accompagner de la création de ceux n'existant pas encore sur l'unité foncière concernée par la demande.

Article I AU 3 - Accès et voirie

I - Accès

Terrains enclavés

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique et par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Adaptation des accès à l'opération envisagée

Tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès sur les voies publiques

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité. Il ne sera autorisé qu'un seul accès par site à la R.D. 977.

II - Voirie

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic.

Les voiries nouvelles devront avoir une largeur minimale de :

- 7 mètres pour l'emprise,
- 5 mètres pour la chaussée.

Toutefois, ces largeurs peuvent être réduites si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

La longueur des voies nouvelles en impasse ne pourra excéder 100 mètres de long. Celles desservant plus de 5 logements devront comprendre un dispositif de retournement.

II – Pistes cyclables et cheminements piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables ou de cheminements piétonniers pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou de l'îlot ou celle des équipements collectifs.

Concernant les axes structurants et les accès, leur localisation devra respecter au mieux les tracés de principe indicatifs ("schémas sommaires d'organisation interne") figurant sur le plan de zonage.

Article I AU 4 - Desserte par les réseaux

I - Alimentation en eau potable

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

II - Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

a) **Eaux usées.** Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau. Le raccordement doit s'effectuer conformément au règlement d'assainissement de la commune et l'évacuation d'eaux résiduaires autres que domestiques pourra être subordonné à un pré-traitement approprié.

b) **Eaux pluviales.** Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

III - Electricité – téléphone – télédistribution

Sauf en cas d'impossibilité technique, les réseaux doivent obligatoirement être souterrains, notamment dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées.

Article I AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

Article I AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à au moins :

- 15 mètres de l'emprise de la RD 977,
- 4 mètres de l'emprise des autres voies publiques ou privées.

Toutefois, des reculs inférieurs pourront être autorisés (ces dispositions ne sont pas applicables aux retraits par rapport à la R.D. 977) :

- s'il existe déjà un recul inférieur à ceux mentionnés ci-dessus sur l'unité foncière ou une unité foncière voisine, la construction pourra alors se faire avec le même recul que celui-ci,
- pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme dans le cas de projet d'ensemble de type maisons de ville ou logements collectifs : l'alignement sur l'emprise publique sera alors autorisé en vue de créer une continuité urbaine ; les constructions devront alors être implantées le long des deux limites latérales, avec toutefois la possibilité de laisser un espace non bâti pour permettre l'accès au fond de parcelle.

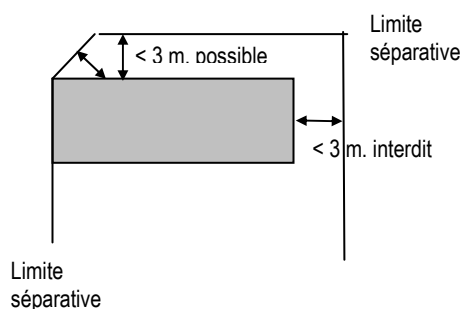
Article I AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. A l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à partir de l'alignement, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives latérales.

7.2. Au-delà de la bande de 15 mètres visée ci-dessus, toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de la parcelle au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres (il est précisé que lorsque deux terrains contigus seront à des niveaux différents, la hauteur prise en compte s'entendra comme la différence de niveau entre l'égout du toit et le terrain le plus élevé).

Toutefois cette distance minimale de 3 mètres pourra être réduite :

- dans la limite de l'implantation du bâtiment existant, dans le cas de projet d'extension ou de construction de vérandas accolées au bâtiment déjà existant,
- en limite séparative, pour les constructions d'un seul niveau n'excédant pas 3 mètres à l'égout du toit,
- pour les constructions d'un seul niveau n'excédant pas 3 mètres à l'égout du toit et qui s'implantent déjà sur une autre limite séparative (sauf s'il s'agit de la limite opposée) :



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

Néant.

Article I AU 9 - Emprise au sol des constructions

Néant.

Article I AU 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur de toute construction ne peut excéder 6 m à l'égout du toit et 11 m au faîtage, cette hauteur étant mesurée entre le point le plus haut de la construction et le sol existant avant travaux.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde corps, antennes, murs - pignons, etc....

Article I AU 11 - Aspect extérieur

A - ASPECT DES BATIMENTS

L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs dimensions ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages urbains.

Les toitures seront de teinte ardoise ou en tuiles de type « rouge flammé », à l'exception des ouvertures des piscines, serres et vérandas. Sont également autorisées les couvertures en matériaux naturels : bois, chaume, roseau ... et les panneaux solaires et photovoltaïques.

Pour les extensions de constructions existantes, le matériau de couverture pourra être de la même nature et de la même teinte que celui du bâtiment existant.

Les pentes ou courbes des toitures ne devront pas être inférieures à 15 °. Les toitures terrasses sont interdites.

Les constructions annexes, rénovations, changements de destination, extensions, surélévations et autres aménagements devront respecter l'aspect volumétrique et architectural préexistant.

En particulier, il pourra être exigé que les extensions (hors vérandas) soient construites avec des matériaux d'aspect similaire à celui du bâtiment d'origine.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec les constructions avoisinantes. Les couleurs vives et tranchées sont interdites.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises... réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...) sont interdites.

B - CLOTURES

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.

Leur hauteur ne pourra excéder :

- pour les clôtures sur voie : 1,50 mètres, dont un muret haut de 1 mètre maximum, cette hauteur pouvant être portée à 1.50 mètres lorsqu'il y a des terres à soutenir.
- pour les clôtures sur limites séparatives et autres emprises publiques que les voies : 2 mètres, dont un muret haut de 1 mètre maximum.

Sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, en façade,
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
- les grillages de plus de 1 mètre de hauteur au-dessus du sol non cachés par une haie vive,
- les couleurs vives et le blanc,
- les filets de plastique et canisses.

Article I AU 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins de l'opération.

Article I AU 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

1 - Protection des haies

Tous travaux ayant pour objet de détruire une haie identifiée par le présent P.L.U. en application de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - Autres plantations existantes

Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé par une plantation, au moins équivalente pour les arbres de qualité et d'intérêt remarquable.

3 - Plantations sur les parcs de stationnement

Les nouveaux parcs de stationnement de plus de 20 places doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements de voiture.

4 - Espaces libres et espaces verts à créer

Sur chaque unité foncière privative :

- 30 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et engazonné,

- l'unité doit comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

En outre, dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus d'un hectare, il doit être créé un espace vert d'accompagnement d'un seul tenant à raison de 40 m² par lot ou logement. Cet espace vert ne peut être inférieur à 500 m².

5 - Protection visuelle par plantations

Les réservoirs et dépôts extérieurs ne peuvent être laissés à l'air libre que s'ils sont entourés de haies vives propres à masquer totalement les dits réservoirs ou dépôts de tout point de vue terrestre.

Section 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article I AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

Cet article n'est pas réglementé.

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE II AU

Pour les constructions à caractère exceptionnel dont la nature serait telle que les dispositions du présent règlement s'avéreraient inadaptées, (en particulier les édifices et installations techniques des services publics, tels que postes de transformation, réservoirs d'eau, stations d'épuration, cabines téléphoniques, installations liées aux chemins de fer, etc...) l'autorisation de construire pourra être délivrée nonobstant les règles du présent règlement.

Section 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article II AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1. Toutes constructions** ou tous nouveaux modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que :
- a) les changements de destination, surélévations, aménagements, extensions des constructions existantes, destinés à l'habitat, aux bureaux, aux équipements collectifs, à l'hébergement ou à des locaux sanitaires,
 - b) les annexes isolées,
 - c) les murs de clôture,
 - d) les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (télécommunications, assainissement, eau potable, électricité, infrastructures ...),
 - e) les affouillements et exhaussements à titre précaire s'ils sont liés à la réalisation d'aménagements du sol dans le cadre d'activités sportives ou d'aires de stationnement ouvertes au public.

Article II AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- 1 - Sont admises les extensions des constructions existantes sous réserve que l'emprise au sol supplémentaire soit inférieure à 30 % ou 30 m² de la surface existante à la date d'approbation du présent règlement (l'indicateur le plus favorable au pétitionnaire sera retenu) et les annexes isolées situées à moins de 25 mètres du bâtiment principal et dont la SHOB est inférieure à 30 m².

- 2 - Pour les édifices vétustes ou détruits par sinistre, l'autorisation de restaurer pourra être accordée en non conformité de tout ou partie des articles 5 à 13 du règlement de chaque zone si les conditions suivantes sont simultanément remplies :
- l'état initial de l'édifice doit être tel qu'il présente encore l'aspect d'une construction utilisable (par exemple : les murs porteurs doivent être debout, tout ou partie de la toiture subsister...),
 - le projet de restauration doit respecter l'architecture initiale des volumes préexistants,
 - il doit également respecter les obligations imposées par les servitudes d'utilité publique grevant éventuellement la parcelle.
- 3 - Concernant les chemins à préserver ou à créer figurant au plan de zonage, toute construction, installation et occupation devra respecter les cheminements à préserver et s'accompagner de la création de ceux n'existant pas encore sur l'unité foncière concernée par la demande.

Article II AU 3 - Accès et voirie

Tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble. Les accès et voiries doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic et ne présentant pas de risque pour la sécurité des usagers.

Concernant les axes structurants et les accès, leur localisation devra respecter au mieux les tracés indicatifs ("schémas sommaires d'organisation interne") figurant sur le plan de zonage.

Article II AU 4 - Desserte par les réseaux

Néant.

Article II AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

Article II AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à au moins 4 mètres de l'emprise des voies publiques ou privées.

Article II AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de la parcelle au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

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

Néant.

Article II AU 9 - Emprise au sol des constructions

Néant.

Article II AU 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur de toute construction ne peut excéder 6 m à l'égout du toit et 11 m au faîtage, cette hauteur étant mesurée entre le point le plus haut de la construction et le sol existant avant travaux.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde corps, antennes, murs - pignons, etc....

Article II AU 11 - Aspect extérieur

A - ASPECT DES BATIMENTS

L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs dimensions ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages urbains.

Les toitures seront de teinte ardoise ou en tuiles de type « rouge flammé », à l'exception des ouvertures des piscines, serres et vérandas. Sont également autorisées les couvertures en matériaux naturels : bois, chaume, roseau ... et les panneaux solaires et photovoltaïques.

Pour les extensions de constructions existantes, le matériau de couverture pourra être de la même nature et de la même teinte que celui du bâtiment existant.

Les pentes ou courbes des toitures ne devront pas être inférieures à 15 °. Les toitures terrasses sont interdites.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec les constructions avoisinantes. Les couleurs vives et tranchées sont interdites.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises... réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...) sont interdites.

B - CLOTURES

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.

Leur hauteur ne pourra excéder :

- pour les clôtures sur voie : 1,50 mètres, dont un muret haut de 1 mètre maximum, cette hauteur pouvant être portée à 1.50 mètres lorsqu'il y a des terres à soutenir.
- pour les clôtures sur limites séparatives et autres emprises publiques que les voies : 2 mètres, dont un muret haut de 1 mètre maximum.

Sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, en façade,
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
- les grillages de plus de 1 mètre de hauteur au-dessus du sol non cachés par une haie vive,
- les couleurs vives et le blanc,
- les filets de plastique et canisses.

Article II AU 12 - Stationnement des véhicules

Néant.

Article II AU 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Protection des haies

Tous travaux ayant pour objet de détruire une haie identifiée par le présent P.L.U. en application de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Section 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article II AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

Cet article n'est pas réglementé.

**TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES
ET FORESTIERES**

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Pour les constructions à caractère exceptionnel dont la nature serait telle que les dispositions du présent règlement s'avèreraient inadaptées, (en particulier les édifices et installations techniques des services publics, tels que postes de transformation, réservoirs d'eau, stations d'épuration, cabines téléphoniques, installations liées aux chemins de fer, etc...) l'autorisation de construire pourra être délivrée nonobstant les règles du présent règlement.

Section 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Sont interdites toutes constructions ou tous nouveaux modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que :

1.1. Dans l'ensemble de la zone N :

- a) les changements de destination, surélévations, rénovations, aménagements, extensions des constructions existantes, destinés à l'habitat, aux bureaux, aux équipements collectifs, à l'hébergement ou à des locaux sanitaires,
- b) les annexes isolées,
- c) les murs de clôture,
- d) les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (télécommunications, assainissement, eau potable, électricité, infrastructures ...),
- e) les affouillements et exhaussements à titre précaire s'ils sont liés à la réalisation d'aménagements du sol dans le cadre d'activités agricoles, sportives ou d'aires de stationnement ouvertes au public,
- f) toute construction installation ou sous-sol dans la zone inondable reportée aux documents graphiques.

1.2. De plus, uniquement en secteur Na :

- a) les constructions destinées aux activités agricoles,
- b) les constructions et installations spécifiques à l'exploitation d'activités équestres,
- c) le camping à la ferme et les aires naturelles de camping lié et accessoire à une activité agricole,
- d) l'édification de constructions nouvelles à usage d'habitation à condition d'être directement liées et nécessaires à l'activité agricole,
- e) les dépôts d'hydrocarbure liés à des installations de distribution de carburant au détail

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les conditions suivantes sont cumulatives.

- 1 - Toute construction et occupation du sol nouvelle ne doit pas porter atteinte à l'activité agricole et aux paysages et toutes dispositions doivent être prises pour une bonne intégration dans le site.
- 2 - Excepté pour les équipements collectifs et les constructions relevant de l'article N1 alinéa 1.2., sont admises les extensions des constructions existantes sous réserve que l'emprise au sol supplémentaire soit inférieure à 30 % ou 30 m² de la surface existante à la date d'approbation du présent règlement (l'indicateur le plus favorable au pétitionnaire sera retenu) et les annexes isolées situées à moins de 25 mètres du bâtiment principal et dont la SHOB est inférieure à 30 m².
- 3 - Les constructions nouvelles à usage d'habitation liées à l'activité agricole doivent être comprises dans un rayon de 100 mètres autour du siège d'exploitation ou bien être implantées dans un secteur d'habitations déjà constitué.
- 4 - Pour les édifices vétustes ou détruits par sinistre, l'autorisation de restaurer pourra être accordée en non conformité de tout ou partie des articles 5 à 13 du règlement de chaque zone si les conditions suivantes sont simultanément remplies :
 - l'état initial de l'édifice doit être tel qu'il présente encore l'aspect d'une construction utilisable (par exemple : les murs porteurs doivent être debout, tout ou partie de la toiture subsister...),
 - le projet de restauration doit respecter l'architecture initiale des volumes préexistants,
 - il doit également respecter les obligations imposées par les servitudes d'utilité publique grevant éventuellement la parcelle.
- 5 - Concernant les chemins à préserver ou à créer figurant au plan de zonage, toute construction, installation et occupation devra respecter les cheminements à préserver et s'accompagner de la création de ceux n'existant pas encore sur l'unité foncière concernée par la demande.

Section 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 - Accès et voirie

I - Accès

Terrains enclavés

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique et par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Adaptation des accès à l'opération envisagée

Tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès sur les voies publiques

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité. Dans la mesure du possible, les accès à la R.D. 977 seront regroupés.

Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir de voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de telle manière que les véhicules automobiles puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.

II - Voirie

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic.

Les voies et cheminements figurant dans le Plan Départemental de Randonnée et indiqués au plan de zonage sont à conserver ou doivent respecter les dispositions prévues à l'article 4 de l'arrêté préfectoral du 9 janvier 1985.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

I - Alimentation en eau potable

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

II - Assainissement

a) **Eaux usées.** Le branchement sur le réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau. Le raccordement doit s'effectuer conformément au règlement d'assainissement de la commune et l'évacuation d'eaux résiduaires autres que domestiques pourra être subordonné à un pré-traitement approprié.

En l'absence de réseau ou lorsque les caractéristiques du terrain rendent trop onéreux les travaux de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement et aux dispositions réglementaires en vigueur pourra être installé. Le choix du système d'assainissement non collectif devra être adapté aux caractéristiques pédologiques des sols. Le dispositif installé devra être facilement disconnectable pour permettre un raccordement aisé de l'habitation au réseau d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

b) **Eaux pluviales.** Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

Article N 5 - Caractéristiques des terrains

Pour être constructible, tout terrain non raccordé au réseau d'assainissement collectif, devra avoir une superficie suffisante pour permettre l'assainissement des eaux usées dans de bonnes conditions, avec au minimum 1 500 m² par logement. Cette règle ne s'applique pas aux terrains déjà bâtis.

Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à au moins :

- 75 mètres de l'emprise de la RD 977,
- 25 mètres des autres routes départementales,
- 15 mètres des autres voies.

Toutefois, s'il existe déjà un recul inférieur à ceux mentionnés ci-dessus sur l'unité foncière ou une unité foncière voisine, une implantation avec le même recul que celui-ci pourra être acceptée après analyse de la gêne occasionnée et de l'implantation des constructions.

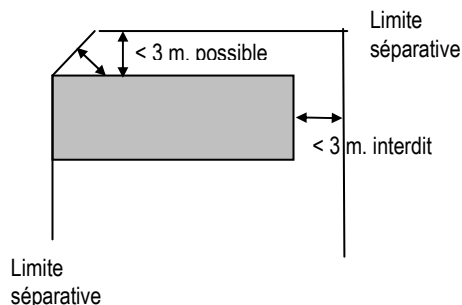
Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée soit en limite séparative, soit à une distance des limites séparatives de la parcelle au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Lorsque les deux terrains contigus sont à des niveaux différents, la hauteur prise en compte s'entendra comme la différence de niveau entre l'égout du toit et le terrain le plus élevé.

Toutefois cette distance minimale de 3 mètres pourra être réduite :

- dans la limite de l'implantation du bâtiment existant, dans le cas de projet d'extension ou de construction de vérandas accolées au bâtiment déjà existant,
- en limite séparative, pour les constructions d'un seul niveau n'excédant pas 3 mètres à l'égout du toit,
- pour les constructions d'un seul niveau n'excédant pas 3 mètres à l'égout du toit et qui s'implantent déjà sur une autre limite séparative (sauf s'il s'agit de la limite opposée) :



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

Néant.

Article N 9 - Emprise au sol des constructions

Néant.

Article N 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6 m à l'égout du toit et 11 m au faîtage, cette hauteur étant mesurée entre le point le plus haut de la construction et le sol existant avant travaux.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde corps, antennes, murs - pignons, etc....

Article N 11 -Aspect extérieur

A - ASPECT DES BATIMENTS

L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs dimensions ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages.

Les constructions annexes, rénovations, changements de destination, extensions, surélévations et autres aménagements devront respecter l'aspect volumétrique et architectural préexistant.

En particulier, il pourra être exigé que les extensions (hors vérandas) soient construites avec des matériaux d'aspect similaire à celui du bâtiment d'origine.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises... réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...) sont interdites.

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que les briques creuses, les parpaings ou les carreaux de plâtre, doivent être recouverts d'un enduit.

De plus, pour les bâtiments autres qu'agricoles :

Les toitures seront de teinte ardoise ou en tuiles de type « rouge flammé », à l'exception des ouvertures des piscines, serres et vérandas. Sont également autorisées les couvertures en matériaux naturels : bois, chaume, roseau ... et les panneaux solaires et photovoltaïques.

Pour les extensions de constructions existantes, le matériau de couverture pourra être de la même nature et de la même teinte que celui du bâtiment existant.

Les pentes ou courbes des toitures ne devront pas être inférieures à 15 °. Les toitures terrasses sont interdites.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec les constructions avoisinantes. Les couleurs vives et tranchées sont interdites.

De plus, pour les bâtiments agricoles :

Sont interdites les toitures en matériaux translucides de couleur (sauf nécessités techniques), ainsi que celles en métal brillant non enduit d'un produit mat de teinte ardoise ou noire.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec les constructions environnantes. Les couleurs vives et tranchées sont interdites.

B - CLOTURES

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.

En outre, elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour

- la circulation, notamment à proximité des carrefours et des accès aux établissements,
- l'écoulement des eaux en zone inondable.

Excepté à proximité des constructions agricoles, leur hauteur ne pourra excéder :

- pour les clôtures sur voie : 1,50 mètres, dont un muret haut de 1 mètre maximum,
- pour les clôtures sur limites séparatives et autres emprises publiques que les voies : 2 mètres, dont un muret haut de 1 mètre maximum.

Sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, en façade,
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
- les grillages de plus de 1 mètre de hauteur au-dessus du sol non cachés par une haie vive,
- les couleurs vives et le blanc,
- les filets de plastique et canisses.

Article N 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins de l'opération.

Article N 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

1 - Protection des haies

Tous travaux ayant pour objet de détruire une haie identifiée par le présent P.L.U. en application de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent

faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - Protection visuelle par plantations

Les réservoirs et dépôts extérieurs ne peuvent être laissés à l'air libre que s'ils sont entourés de haies vives propres à masquer totalement les dits réservoirs ou dépôts de tout point de vue terrestre. En outre, des écrans boisés d'arbres de haute tige pourront être exigés sur l'unité foncière afin de limiter l'impact visuel, voire auditif, des constructions.

3 - Espaces boisés classés

Dans les terrains classés comme espaces boisés à créer ou à conserver, tout défrichage ou déboisement est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

Section 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol

Cet article n'est pas réglementé.