



PLAN LOCAL D'URBANISME DE PLERGUER

IV. PIECES REGLEMENTAIRES

1. REGLEMENT ECRIT

Version d'approbation

Projet arrêté en date du : 28/07/2021

Enquête publique 08/11/2021 au
06/12/2021 et 11/03/2022 au
12/04/2022

Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation en date du :
07/07/2022

Sommaire :

| | |
|--|-----------|
| PREAMBULE..... | 3 |
| DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT..... | 12 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES | 22 |
| Dispositions applicables à la zone urbaine..... | 23 |
| Ua | 24 |
| Ub | 29 |
| Uh | 34 |
| UL..... | 39 |
| Ue | 43 |
| Dispositions applicables à la zone à urbaniser..... | 48 |
| 1AU | 49 |
| 1AUe | 54 |
| Dispositions applicables à la zone naturelle et forestière..... | 59 |
| Npb | 60 |
| Npa..... | 66 |
| Npl..... | 70 |
| Dispositions applicables à la zone agricole..... | 74 |
| A | 75 |

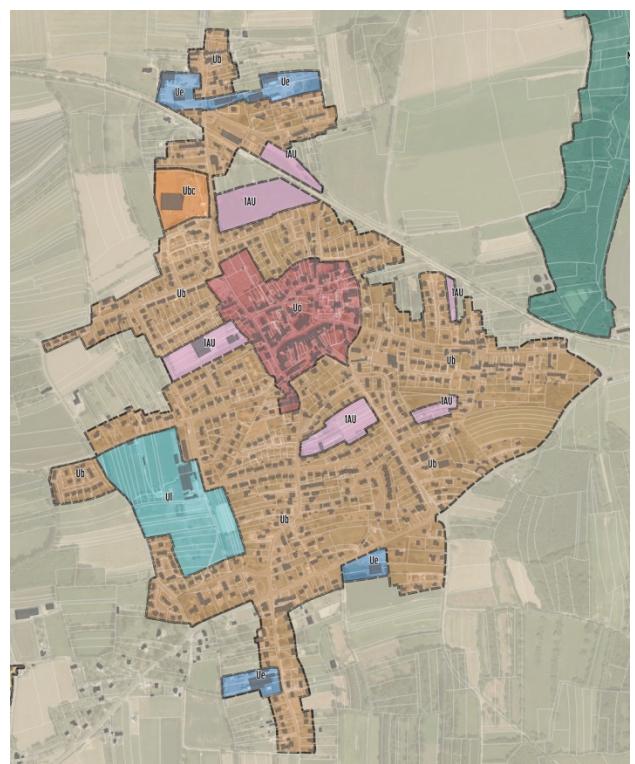
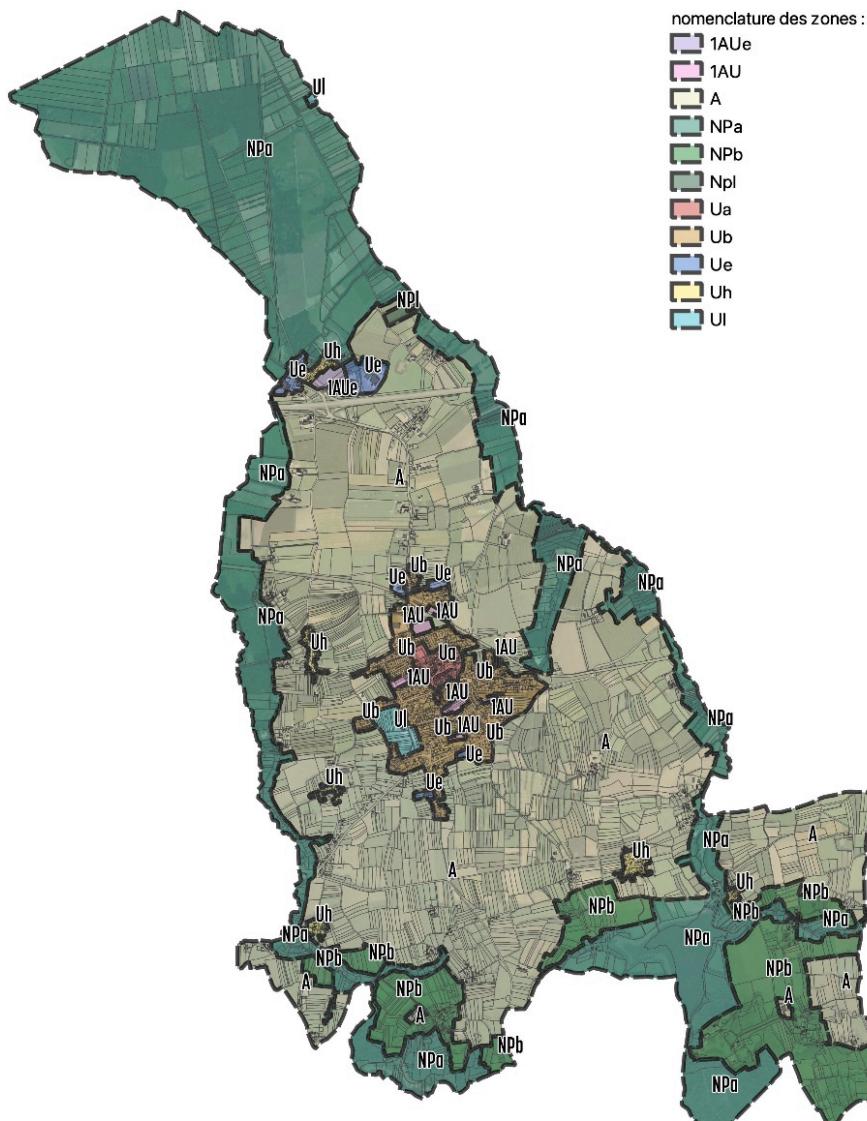
PREAMBULE

Quel est le territoire concerné ?

L'ensemble du territoire communal de Plerguer est concerné par le présent règlement écrit.

Le règlement écrit renvoie aux pièces du règlement graphique.

Le territoire communal est réparti selon les zones synthétisées sur la carte ci-dessous :



Tous les terrains sont également concernés par les dispositions générales du présent règlement écrit.

Comment savoir ce qui est applicable ?

Le règlement est composé :

- du présent règlement littéral
- des documents graphiques.

Pour savoir quelles sont les règles applicables sur un secteur :

1/ faire un état des lieux réglementaire sur le document graphique (pièce n°4 et suivants du PLU)

- > localiser la ou les parcelles concernées sur le document graphique et identifier **la ou les zones** dans lesquelles elle(s) se situe(nt)...
- > ... mais aussi si elle(s) est (sont) concernée(s) par d'autres éléments en s'appuyant sur la légende du plan, comme :
 - des **prescriptions éventuelles** (Espace boisé classé, emplacement réservé, etc.) sous forme de trames, de lignes ou point.
 - la **présence éventuelle d'un secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation** (pièce n°3 du PLU).

2/ prendre connaissance des règles applicables

En fonction de cet état des lieux, il faut ensuite **rechercher les règles correspondantes dans le présent règlement écrit**, à savoir :

- Les dispositions applicables à toutes les zones,
- Les dispositions applicables à la zone correspondante
- Et éventuellement les dispositions liées aux éventuelles prescriptions.

3/ consulter le cas échéant la ou les d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du PLU)

Le cas échéant, doivent également être consultées, les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU) correspondant au secteur dans lequel s'inscrit la parcelle.

4/ consulter les Annexes (pièce n°5 du PLU)

D'autres plans figurent dans la pièce n°5 Annexes du dossier de PLU et peuvent avoir des effets sur la ou les parcelles concernée(s) :

- le **plan des servitudes d'utilité publique dans les annexes du PLU** afin de vérifier que la parcelle n'est pas concernée par l'une d'entre elles.
- les **plans en annexes du PLU** afin de vérifier que la parcelle n'est pas concernée par l'une d'entre elles.

Glossaire

Accès

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie, par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, ou, éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Affouillement

Action qui consiste à creuser un terrain par extraction de la terre.

Alignement

L'alignement correspond à la limite entre l'emprise de la voirie, qu'elle soit publique ou privée, ou l'emprise publique d'une part et les propriétés riveraines d'autre part.

Annexes

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Changement de destination

Le changement de destination consiste à donner à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait jusqu'alors exemple : transformation d'une ancienne grange (destination agricole) en logement (destination « Habitat »). Les détails des destinations sont précisés en partie 2 des dispositions générales.

Volume principal - Volume secondaire

Le « volume principal » d'une ou de plusieurs constructions formant un ensemble architectural, constitue celui qui est le plus important et qui, généralement, a le fait le plus haut.

Le « volume secondaire » caractérise toute construction attenante au volume principal et ayant des hauteurs sous gouttière et sous faîtage inférieures à celles du volume principal.

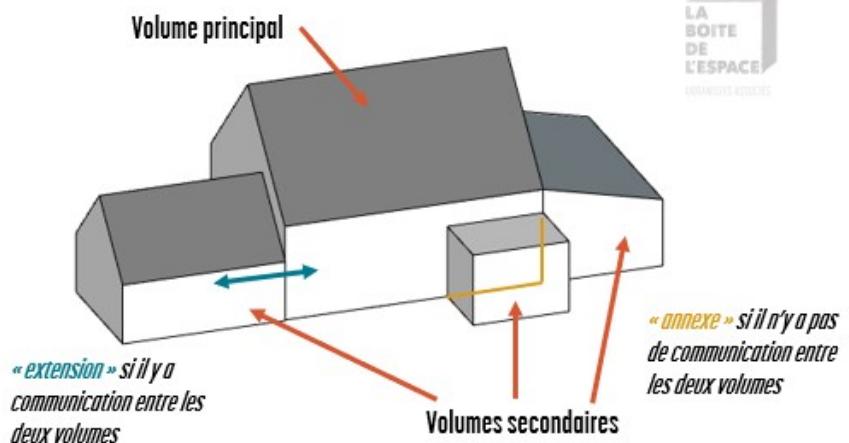


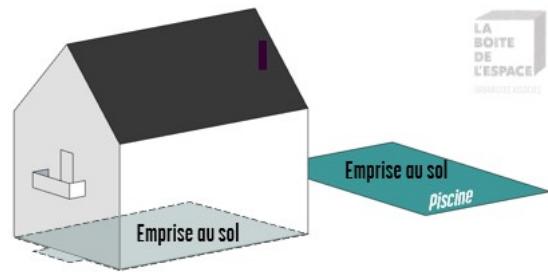
Schéma illustrant les différents types de volumes d'une construction

Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les constructions de sous-sol enterrées ne seront pas comptées dans l'emprise au sol sous réserve que le niveau de la dalle supérieure ne dépasse pas de plus de 50 cm le niveau naturel environnant et que celui-ci fasse l'objet d'un traitement de qualité (espace paysager, verrière, ...).



Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

Exhaussement

Action qui consiste à surélever le niveau d'un sol par rapport à son niveau naturel

Habitation légère de loisir

Les habitations légères de loisirs sont des constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière. Considérées comme des « constructions nouvelles » au regard du droit de l'urbanisme, elles obéissent à un régime spécifique, qu'il s'agisse des conditions ou du contrôle de leur implantation. Exemple : Chalet, cabane, bungalow ou mobil-home...

Hauteurs des constructions

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond à l'égout de toit de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Limite d'emprise publique et de voie :

La limite d'emprise publique et de voie est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public ou une voie privée. Dans le cas où un emplacement réservé est prévu pour l'élargissement d'une voie, d'un carrefour ou d'une place, la limite de l'emplacement réservé doit être considérée comme limite de l'emprise publique ou de la voie.

Limite séparative

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Mixité fonctionnelle

La mixité fonctionnelle, ou diversification des fonctions, désigne le fait de disposer sur un territoire de l'ensemble des fonctions nécessaires à la vie en ville : résidentielles, économiques, politiques, administratives, culturelles, de mobilité, de loisirs...

Mixité sociale

Le principe de mixité sociale vise à assurer sur certains secteurs constructibles une programmation permettant de diversifier les typologies de logements. L'objectif poursuivi est d'encourager l'équilibre entre les logements sociaux et les logements privés, et donc encourager la mixité sociale à l'échelle de chaque quartier

Modénatures

On appelle modénatures les proportions et dispositions de l'ensemble des éléments d'ornement que constituent les moulures et profils des moulures de corniche ainsi que les proportions et dispositions des membres de façade constituant le style architectural.

Recul des constructions

Le recul est la distance séparant le projet de construction des voies et emprises publiques et privées, voire le cas échéant d'un emplacement réservé. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite considérée.

La notion de recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux terrasses, aux rampes d'accès, ni aux éventuels éléments de construction en saillie de la façade tels que modénatures, soubassements, pare soleil, auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, ... et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation piéton, voitures, ...).

Surface de plancher

La surface de plancher correspond à la somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couvert, dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 m. Elle se mesure au nu intérieur des murs de façades de la construction (c'est-à-dire à l'intérieur de la construction, d'un mur de façade à un autre).

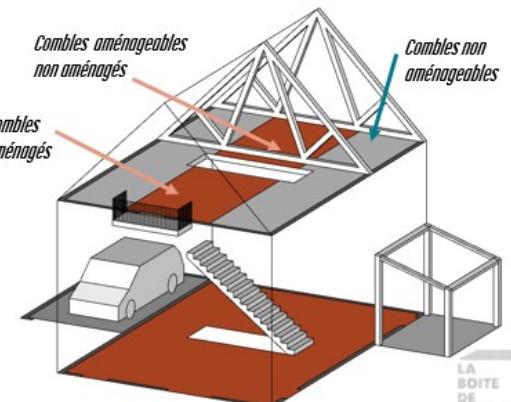


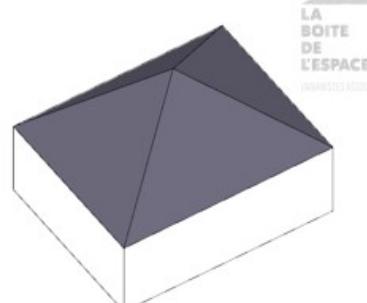
Schéma illustrant le calcul des surfaces de plancher dans une habitation

Toiture-terrasse

Toiture dont la pente n'excède pas 15%. Elle est constituée d'un support d'étanchéité (élément porteur, isolant thermique, forme de pente éventuelle), d'un revêtement d'étanchéité (qui rend la toiture imperméable) et d'une protection d'étanchéité (gravillons, pour les terrasses non accessibles dallage, pour les terrasses accessibles aménagées ou en revêtement végétal, pour les terrasses jardins accessibles ou pas).

Toiture en pointe de diamant

Ce type de toiture à quatre pans est de plus en plus observé dans les constructions récentes. Ne correspondant pas vraiment au style régional et ne favorisant pas l'implantation de panneaux photovoltaïques, leur usage est proscrit sur la commune.



Exemple de toiture à 4 pans type « pointe de diamant »

Toiture courbe

Les toitures courbes ou arrondies forment **une courbure qui peut être simple, double ou en casquette**. Le toit arrondi est présenté sous plusieurs formes. Elles s'expriment sous forme de dôme ou à simple courbure à un ou deux pans.

Unité foncière

L'unité foncière est un îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou une même indivision.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise.

Destinations et sous-destinations

L'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme précise les 5 différentes destinations des constructions possibles et l'article R. 151-28 du Code de l'urbanisme fixe la liste des différentes sous-destinations possibles.

| Destinations | Sous-destinations : | Pictogramme d'illustration lorsque la sous-destination est autorisée... ... de fait ...sous conditions | | |
|---|---|---|--|--|
| | | ... est interdite | | |
| Exploitation agricole et forestière | - Exploitation agricole | | | |
| | - Exploitation forestière | | | |
| Habitation | - Logement | | | |
| | - Hébergement | | | |
| Commerce et activités de service | - Artisanat et commerce de détail, | | | |
| | - Restauration, | | | |
| | - Commerce de gros, | | | |
| | - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, | | | |
| | - Cinéma | | | |
| | - Hôtels, | | | |
| | - Autres hébergements touristiques, | | | |
| | - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, | | | |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, | | | |
| | - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, | | | |
| | - Salles d'art et de spectacles, | | | |
| | - Équipements sportifs, | | | |
| | - Autres équipements recevant du public | | | |
| | - Industrie, | | | |
| | - Entrepôt, | | | |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | - Bureau, | | | |
| | - Centre de congrès et d'exposition | | | |

Les articles 1 et 2 de chaque zone précisent les destinations et sous-destinations autorisées, soumises à conditions et interdites. Ces dispositions sont résumées sur la première page du règlement de chaque zone sous la forme d'un tableau où, suivant que le pictogramme est colorisé, monochrome ou en transparence, la sous-destination est respectivement autorisée, soumise à condition ou interdite.

Il est précisé que les **locaux accessoires** (annexes) sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Il est rappelé qu'en **cas de changement de destination** d'une construction, les exigences du règlement du plan local d'urbanisme fondées sur la nature des activités exercées dans les constructions doivent être respectées dans les mêmes conditions que s'il s'agissait d'une création, y compris lorsqu'une autorisation d'urbanisme n'est pas nécessaire.

Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-19, R 111-28 à R 111-30 du code de l'urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-26 et R 111-27.

Par ailleurs, se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'État », dans les Annexes, pièce n°5 du PLU,
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions du code de l'environnement issues de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- Les dispositions de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et ses décrets d'application
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 11 octobre 1999 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,
- les règles d'urbanisme des lotissements créés depuis moins de 10 ans,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes.

1

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

1. Prise en compte du risque inondation :

PPRSM des Marais de Dol

Dans les zones inondables du Nord de la commune, il est fait application du Plan de prévention de risque de submersion du marais de Dol. Les périmètres réglementaires sont disponibles en pièce IV-4 du règlement graphique et l'ensemble du PPRSM constitue la pièce V.1 en annexe du PLU.

Risque de rupture des barrages

Les vallées du Biez Jean et du Meleuc sont soumises à un risque technologique de rupture des barrages de Beaufort et Mireloup. L'absence de document réglementaire amène à s'appuyer sur les scénarios de vague de submersion défini pour chacune de ces vallées.

Vallée du Biez Jean

Le périmètre de protection s'appuie sur le scénario de l'étendue de l'onde de rupture établi en Mai 2011. Ce document est disponible en pièce IV-5 du règlement graphique. Sur les terrains concernés par ce périmètre s'appliquent les même règles définies dans le sous paragraphe ci-dessous « dans les autres zones » de la vallée du Meleuc.

Vallée du Meleuc

Le périmètre de protection s'appuie **sur le scénario 1 de l'étendue de l'onde de rupture établi en 2016**. Ce document est disponible en pièce IV-6 du règlement graphique. Il comprend plusieurs niveaux supposés de l'onde de submersion. À ce titre, les règles à suivre sont les suivantes :

Dans les zones bleu (entre 0,5 et 1 m) et bleu clair (entre 0 et 0,5m) :
La construction de logement est interdite. Les autres projets de construction devront prévoir un rehaussement de 0,5 m pour les zones bleu clair et 1 mètre pour les zones bleu.

Dans les autres zones :

Est interdite toute urbanisation nouvelle. Par exception au principe d'interdiction énoncé précédemment, et sous réserve des autres règles en vigueur, sont autorisés dans cette zone :

- Les constructions, reconstructions après sinistre, ouvrages, installations, aménagements nécessaires à la gestion, à l'entretien, à l'exploitation des terrains inondables, notamment par un usage agricole, ou pour des activités sportives ou de loisirs compatibles avec le risque d'inondation ;
- Les réparations ou reconstructions de biens sinistrés, démolitions-reconstructions et changements de destination des biens existants sans accroissement notable des capacités d'accueil de population, sous réserve que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité de ces biens soit diminuée ;

- Les opérations de réhabilitation et de rénovation demeurent possibles sous réserve qu'elles favorisent une notable réduction de la vulnérabilité au risque inondation et intègrent la mise en sécurité des personnes. A ce titre des espaces refuges doivent être créés si le bâtiment n'en possède pas déjà et les niveaux de plancher doivent faire l'objet d'une surélévation si cela s'avère nécessaire ;
- Les annexes légères ;
- Les ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie réalisés selon une conception résiliente à l'inondation ;
- Les équipements dont la fonction est liée à leur implantation (portes d'écluses) ;
- Les activités nécessitant la proximité immédiate du cours d'eau ;
- Les constructions, ouvrages, installations, aménagements et travaux destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation.

En raison de leur lien avec des opérations pouvant être admises en zone inondable, les mouvements de terre suivants ne sont pas visés par cette disposition d'interdiction :

- les apports de matériaux, situés dans l'emprise des bâtiments et de leurs annexes constituant le terre-plein des constructions ;
- les apports de terre permettant le raccordement du bâtiment au terrain naturel ;
- les régâlages sans apports extérieurs ;
- sur une même unité foncière, les mouvements de terre, sans apports extérieurs à la partie située dans la zone inondable et dans la limite de 400 m³ ;
- sur une même unité foncière, les mouvements de terre de faible hauteur, afin d'assurer une réduction de la vulnérabilité individuelle des constructions, installations, aménagements existants, directement liés à la gestion, l'entretien, l'exploitation des terrains inondables ou permettant les usages nécessitant la proximité des cours d'eau;
- en dehors d'une même unité foncière, les mouvements de terre, y compris avec des apports extérieurs, s'ils sont effectués dans le cadre d'une opération de restructuration urbaine liée à la réduction de la vulnérabilité du territoire, ou s'ils sont liés à la construction d'une infrastructure d'intérêt général admise dans la zone.

2. Permis de démolir

Les constructions repérées au titre du L. 151-19 du code de l'urbanisme sont soumises au permis de démolir. Leur conservation est le principe de base, la démolition l'exception, accompagnée d'une réflexion paysagère, urbaine et architecturale visant à ne pas porter atteinte à la structure choisie du tissu urbain du secteur considéré.

3. Clôtures

Sur l'ensemble du territoire communal, les clôtures sont soumises à autorisation préalable à l'exception des clôtures liées à l'activité agricole et aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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.

En plus des prescriptions définies dans le présent règlement, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « clôture et ambiance urbaine » vise à guider le porteur de projet vers les bonnes pratiques en termes d'édition de clôture.

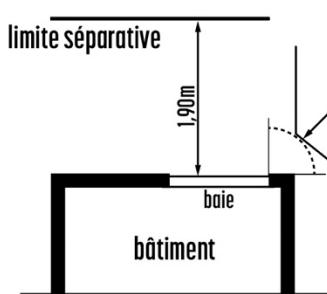
4. Implantation par rapport aux limites séparatives

Ci-après deux rappels du code civil précisant qu'un mur possédant une ouverture ne peut être édifié à moins de 1,90 mètre dans le cas d'une vue droite ou de 0,60 mètres dans le cas d'une vue oblique.

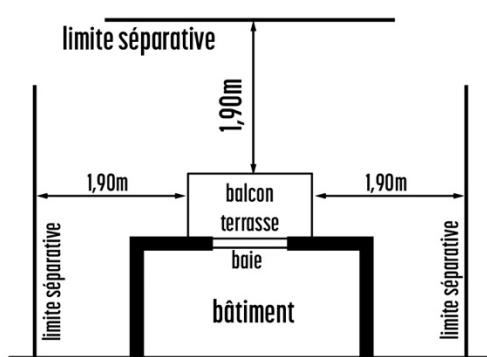
Article 678 du code civil : On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édition de constructions.

Article 679 du code civil : On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.

Articles 678 à 680 du CODE CIVIL :



Vue droite - vue oblique



Vue depuis une terrasse

5. Éléments de paysage repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme

Les haies, talus, murets et autres éléments du patrimoine (croix, calvaire, puits, anciens fours...) à préserver, identifiés dans le règlement graphique, le sont au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme :

- pour motif d'ordre culturel, historique ou architectural, au regard de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.
- pour motif d'ordre écologique, au regard de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

Haies, arbres isolés et boisement à protéger

Une haie est une association végétale de plusieurs espèces adaptées au sol et au climat qui offrent de multiples avantages :

- Une protection contre les vents
- Un intérêt pour la régulation de l'eau pluviale
- Un lieu de vie pour de nombreuses espèces animales
- Un paysage caractéristique du territoire

Les boisements identifiés correspondent à des espaces libres en partie ou en totalité végétalisés, plantés le cas échéant d'essences arbustives ou arborées, présentant un intérêt dans le maintien des équilibres écologiques, pour leur qualité végétale ou paysagère.

Les prescriptions permettant la préservation des haies et boisements à préserver sont les suivantes :

- Toutes occupations et utilisations du sol, travaux, ainsi que les coupes, abattages, défrichements concernant les éléments repérés au plan de zonage, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble des bois, arbres ou haies concernés.
- Les occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.
- Ne sont pas soumis à déclaration préalable les élagages nécessaires au maintien de la haie, bois et/ou verger ou à sa régénération.
- L'abattage d'une haie peut être refusé s'il met en péril une continuité écologique ou s'il porte préjudice au paysage.
- Chaque arbre, bois ou haie abattu doit être compensé par des plantations équivalente. Ces dernières pourront être exigées par les services de la commune et dans un rapport « 1 pour 1 » pour chaque unité foncière considérée. Les replantations sont préférées en continuité du maillage bocager existant.
- En cas d'abattage autorisé, des mesures compensatoires complémentaires peuvent être exigées, comme la création d'un talus et/ou la plantation d'une haie sur un linéaire.

Pour les boisements sont uniquement autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- Les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée ;
- L'aménagement des accès aux constructions ;
- Les annexes n'excédant pas 10 m² d'emprise au sol.

Cours d'eau et berges à protéger

Les cours d'eau identifiés au document graphique du règlement font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, portant à la fois sur le cours d'eau et ses berges.

Les constructions et aménagements conduisant à une imperméabilisation du sol devront observer un recul minimal de 15 mètres par rapport aux cours d'eau non busés et espaces en eau identifiés sur le document graphique. Les tracés des cours d'eau affichés au zonage réglementaire pourront être complétés d'une étude de terrain permettant de délimiter plus précisément le tracé réel du cours d'eau.

Cette règle ne s'applique pas pour

- Les quais et les berges maçonnées, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé.
- Les constructions et aménagements nécessitant la proximité de l'eau
- Les équipements et aménagements publics ou d'intérêt collectif.

Préservation des zones humides

Les secteurs identifiés comme « zone humide » sont repérés au règlement graphique et font l'objet d'une préservation spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. En effet, en tant qu'élément du paysage ils sont à préserver pour des motifs d'ordre écologique.

À ce titre, en complément des règles inscrites dans les différentes zones, sont interdites toutes les constructions et occupations du sol, à l'exception :

- des aménagements et installations ayant pour objet la préservation ou la restauration des zones humides
- d'aménagements légers ne portant pas atteinte à l'intégrité de la zone humide (chemins piétonniers, objet de mobilier destinés à l'accueil ou à l'information du public..)

Sont également interdits :

- Le stockage à l'air libre ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, ... ;
- Les dépôts de véhicules ;

- Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

6. Marges de recul et accès le long des routes départementales et nationales

Routes classées à grande circulation :

En application de l'article L111-7 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 50m de part et d'autre de l'axe de la N176, routes classées « voie express » (conformément à l'étude « Loi Barnier » réalisé sur la zone du Mesnil et présente en annexe du rapport de présentation).

Sur les axes de la D676 et de la D75, les marges de recul doivent être de 50 mètres pour les habitations hors agglomération et de 25m pour les autres usages.

Les marges de recul sont intégrées au règlement graphique. Elles s'appliquent sur l'ensemble de la commune hors tissu aggloméré. Les zones urbaines, dites « U » sont considérées comme tissu aggloméré. Le tissu aggloméré est distinct de la « zone agglomérée » correspondant aux entrées et sorties d'agglomération (panneaux 50km/h).

Les marges de recul engendrent une zone d'inconstructibilité le long de routes départementales.

L'article L.111-7 du code de l'urbanisme prévoit que cette interdiction ne s'applique pas :

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

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

7. 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.

En outre, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les constructions d'équipements publics et ouvrages publics peuvent déroger aux règles de la zone concernée.

8. Les emplacements réservés

Le règlement graphique identifie les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, repérés par une trame spécifique et un numéro.

Un tableau récapitulatif des emplacements réservés est inscrit dans la partie justificative du Rapport de Présentation. Il précise leur superficie, leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

Tout usage et construction n'allant pas dans le sens de la destination inscrite est interdite.

9. Reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique, si elle n'est pas interdite par le règlement des zones, ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes :

- Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolie suite à un sinistre, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans, sans changement de destination ni d'affectation, indépendamment du respect des articles du règlement de la zone mais sous réserve du respect des orientations d'aménagement éventuelles.

Cependant, la reconstruction à l'identique doit être refusée dans les cas suivants :

- si des servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : Plan de Prévention des Risques Naturels, de servitudes aéronautiques, d'un Espace Boisé Classé, d'un Emplacement Réserve...
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine : tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France en site classé, en secteur archéologique et dans le périmètre de protection des immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques.

10. Espaces Boisés Classés (EBC)

Le règlement graphique comporte les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées aux articles L 113-1 à L 113-7 et R 113-1 à R 113-14 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux articles L. 311-1 et 2 et R. 311-1 et 2 du Code Forestier.

Les prescriptions permettant cette protection sont les suivantes :

- Toute occupation du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages, défrichement concernant les espaces boisés repérés au document graphique du règlement, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble du boisement concerné.
- Les occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.
- Ne sont pas soumis à déclaration préalables les élagages et opérations d'entretien nécessaires au maintien du bois ou à sa régénération, ainsi que pour des raisons de sûreté, les coupes et élagages nécessaires aux abords des ouvrages RTE et GRTgaz.
- Le défrichement total ou partiel d'un boisement ou linéaire boisé repéré peut être refusé s'il met en péril une continuité écologique ou s'il porte préjudice au paysage. Une replantation des surfaces sur la même unité foncière sera demandée à titre de compensation.

11. Dérogations relatives à l'isolation par l'extérieur des constructions existantes ou pour une protection contre le rayonnement solaire

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions, dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles autorisées, afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

4° L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

12.Linéaire commercial

Le changement de destination des locaux commerciaux ou d'activités le long des linéaires commerciaux repérés au titre du L151-16 sur le document graphique du règlement, n'est autorisé que vers les destinations et sous-destinations autorisées dans la zone concernée.

13.Sites archéologiques

Aux termes des articles L.531-14 à l'article L.531-16 du code du patrimoine, relatifs à la législation sur les découvertes archéologiques fortuites qui s'applique à l'ensemble du territoire communal : « Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 Rennes cedex, téléphone : 02.99.84.59.00).

Par ailleurs, l'importance de certains sites archéologiques justifie une protection dans leur état actuel et un classement en zone N.

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

En outre, l'article 1 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive précise que : « 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 que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations .»

Puis l'article 322-2 du code pénal, relatif à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance qui s'applique sur l'ensemble du territoire communal prévoit que : « Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322. »

2

DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

La zone U, ou zone Urbaine, comprend les secteurs déjà urbanisés de la commune et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter.

La zone Urbaine est constituée de **5 secteurs (Ua, Ub, Ue, Uh et Ul)** dont les indices de référence renvoient aux documents graphiques du règlement. À ces secteurs s'appliquent les corps de règles des chapitres qui suivent.

Définition (extrait du rapport de présentation)

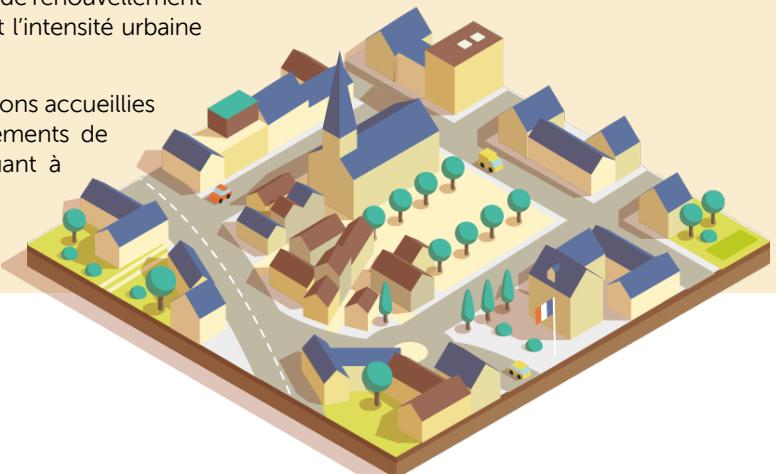
Le secteur Ua correspond à la centralité de Plerguer.

Ce secteur a vocation à conserver voire retrouver une mixité de fonctions associant activités, services et équipements, à la fonction résidentielle.

Centralité historique mais aussi secteur ayant vocation à étendre cette centralité, ces quartiers disposent ou ont vocation à disposer d'une empreinte bâtie caractéristique qui obéit à des principes de continuités bâties qu'il convient de garantir sur le long terme tout en permettant une réinterprétation contemporaine de ces formes.

Ce secteur doit ainsi pouvoir évoluer par des opérations de renouvellement urbain et des formes de densification qui entretiennent l'intensité urbaine et l'identité de ces tissus centraux.

Il s'agit ainsi de diversifier les formes urbaines, les fonctions accueillies et les typologies d'habitat, tout en préservant les éléments de patrimoine, et la qualité du paysage urbain contribuant à l'identité des lieux.



L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

| DESTINATIONS | EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE | HABITATION | COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE | | | | | | |
|------------------|-------------------------------------|------------|-----------------------------------|--|--|--|--|--|--|
| Sous-destination | | | | | | | | | |

| DESTINATIONS | EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS | AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE |
|------------------|---|---|
| Sous-destination | | |

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article Ua1 : Destinations et sous-destinations

| | |
|--|---|
| Destinations et sous-destinations autorisées | Sont autorisées les sous-destinations suivantes : <ul style="list-style-type: none">• Logement• Hébergement• Artisanat et commerce de détail,• Restauration,• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,• Cinéma• Hôtels,• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,• Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,• Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,• Salles d'art et de spectacles,• Équipements sportifs,• Autres équipements recevant du public,• Bureau. |
| Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions | Le commerce de gros sous réserve d'être compatible avec les espaces urbanisés denses et de ne pas ajouter de nuisances |

Article Ua2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

| | |
|---|--|
| Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations | Sont interdites les sous-destinations non mentionnées à l'article précédent. Sont interdits : <ul style="list-style-type: none">• Les constructions et ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) qui présentent un risque (incendie, explosion...) ou de l'insalubrité (odeurs, pollution, bruit...) pour le voisinage.• Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur en s'assurant d'être non visible depuis l'espace public;• Les garages collectifs de caravanes ;• Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ;• Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir, les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L, bungalows...) ;• Les habitations légères de loisir (H.L.L), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows, ...) à l'exception des bungalows destinés aux équipements collectifs (école, accueil périscolaire, ...) ;• Le stockage à l'air libre ;• Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, ... ;• Les dépôts de véhicules ;• Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.• Les éoliennes |
| Changement de destination | Le changement de destination des locaux commerciaux ou d'activités le long des linéaires commerciaux repérés au titre du L151-16 sur le document graphique du règlement, n'est autorisé que vers les destinations et sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipements d'intérêt collectif et services publics. |
| Extension des bâtiments existants | Sans objet. |

Article Ua3 : Mixité fonctionnelle et sociale

| | |
|----------------------|---|
| Mixité sociale | Sont pris en compte pour l'application de cette règle les logements dits « sociaux », considérés au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'habitat. |
| Mixité fonctionnelle | Sans objet |

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ua4 : Volumétrie et implantation des constructions :

| | |
|--|--|
| Emprise au sol | Sans objet |
| Hauteur des constructions | <p>La hauteur maximale des volumes principaux ne peut excéder R+2+combles , sauf exception justifiée par l'harmonie avec une construction voisine en s'alignant sur la hauteur du bâti existant.</p> <p>Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).</p> <p>La hauteur des annexes est limitée à 4,5 mètres au faîte</p> |
| Implantation par rapport à l'alignement | <p>Toutes constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.</p> <p>Une autre implantation est possible s'il s'agit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • de tenir compte de l'environnement bâti ; • d'avoir le même recul qu'une construction existante ou dans le cas d'une opération d'ensemble (lotissement, constructions groupées...). • Un recul de 0,5 m pourra être autorisé en vue de la création d'un espace végétalisé |
| Implantation par rapport aux limites séparatives | <p>Le volume principal des constructions doivent être édifiées sur au moins une limite séparative.</p> <p>Une autre implantation est possible dans le cas d'une opération d'ensemble (lotissement, constructions groupées...).</p> |

Article Ua5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

| | |
|---|--|
| Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures | <p>L'aspect extérieur des constructions, des installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité de forme, d'harmonie des volumes, des ouvertures et des couleurs.</p> <p>Les constructions font l'objet d'une recherche, notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées et des raccordements aux constructions limitrophes.</p> <p>Les antennes, y compris les paraboles, devront être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.</p> <p>Le dossier de demande de permis de construire devra en outre explicitement indiquer l'état initial du terrain (relief, végétation...) et l'aménagement des espaces extérieurs projetés (nature des plantations, modification éventuelle du nivellement, ...).</p> <p>En parement extérieur, ou en clôture, l'emploi brut (sans enduit) de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, agglomérés, parpaings, ...) est interdit. Par ailleurs, les enduits blancs sont aussi interdits.</p> |
|---|--|

| | |
|--|---|
| | <p>Les boîtiers de climatisation ou de pompe à chaleur seront non visibles de l'espace public et éloignés des ouvrants des voisins. Ils devront être indiqués sur les plans dès la phase du permis de construire.</p> <p>Toitures</p> <p>L'aspect extérieur des toitures doit être de type ardoise ou zinc. Pour les vérandas, la toiture de type translucide est autorisée</p> <p><i>volumes principaux</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • La pente du toit peut varier entre 40 et 50°. De plus, sont interdites : <ul style="list-style-type: none"> – Les toitures à 4 pans type diamant en deçà d'un faîte de 4 mètres ; – Les toitures mono pentes ; – Les toitures courbes ; – Les toitures terrasse à l'exception d'une liaison bâtie de petite surface ne constituant pas une pièce de vie entre deux volumes (sas, couloir, passage comme précisé sur le schéma ci-dessous) : <ul style="list-style-type: none"> • <i>volumes secondaires (extensions)</i> : la pente pourra descendre à 20° avec une mono pente autorisée dans une limite de 40m² au sol. Les toitures terrasses sont interdites ; • <i>annexes</i> : <ul style="list-style-type: none"> - La pente pourra descendre à 20° avec une toiture à deux pans. - Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les constructions qui s'inscrivent en continuité du bâtiment principal ou en limites séparatives. Dans ce second cas, le faîte devra longer cette limite. - Les toitures terrasses sont interdites au-delà de 15m² <p>Clôtures</p> <p>Les clôtures ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Elles doivent dans leurs aspects, leurs dimensions et dans le choix des matériaux participer à la qualité de l'espace environnant. Les principes esthétiques des clôtures sont précisés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « clôtures et ambiance urbaine ».</p> <p>La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre. Dans tous les cas, la partie maçonnerie de la clôture ne peut excéder 1,20 mètre ;</p> |
| Performances énergétiques et environnementales | Sans objet |

Article Ua6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

| | |
|---|--|
| Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables | 50% des surfaces non bâties doivent être perméables. |
| Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir | L'implantation des constructions et installations doit prendre en compte les arbres existants en veillant à maintenir un sol perméable ou semi-perméable sur la largeur de sa ramure. Les arbres ont vocation à être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. |
| Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux | Les mesures à prendre en compte sont définies dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique trame verte et bleue dans la section « nature en ville ». |

Article Ua7 : Stationnement

| | |
|-----------|--|
| Logements | 1 place de stationnement par logement. La réaffectation d'un garage existant en pièce à vivre entraîne une obligation de maintenir au moins une place sur la parcelle. 1 place par logement aménagé sur le terrain et une place supplémentaire aménagée sur les espaces collectifs dans le cas d'un lotissement ou d'une opération groupée générant création de nouvelle voirie. |
|-----------|--|

| | |
|---------------------|---|
| Bureaux et services | 1 place par 25 m ² de surface de plancher de bureaux et services |
| Autres destinations | Sans objet. |

Chapitre III - Équipement et réseaux

Article Ua8 : Desserte par les voies publiques ou privées

| | |
|-------------------------------------|--|
| Conditions de desserte des terrains | Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. |
|-------------------------------------|--|

Article Ua9 : Desserte par les réseaux

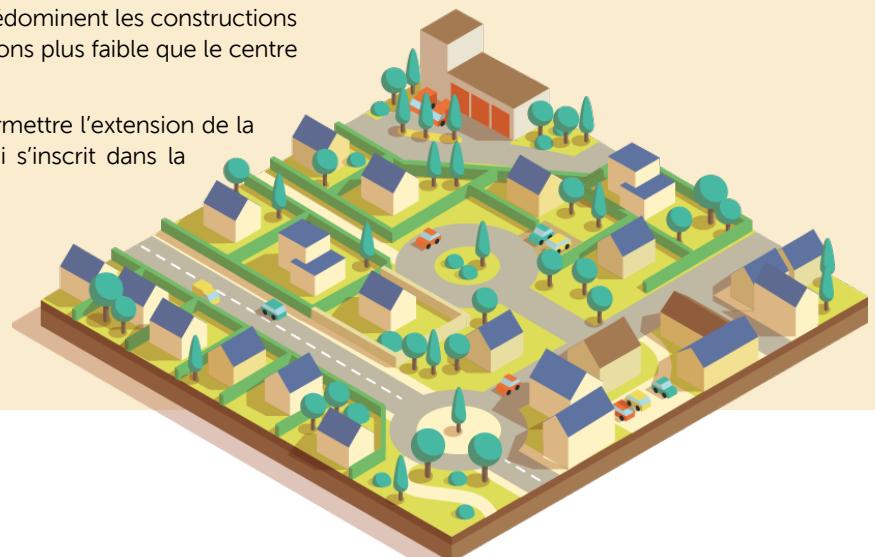
| | |
|---|---|
| Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement | <p>Les eaux de pluie doivent être en priorité gérées au sein même de la parcelle afin d'en limiter au maximum le rejet dans le milieu. Cette disposition s'applique aussi dans le cadre d'une desserte du réseau de collecte des eaux pluviales où le raccordement reste facultatif.</p> <p>La mise en place d'un dispositif de récupération des eaux de pluie est fortement encouragée pour toute nouvelle construction.</p> |
| Réseau d'eau potable | <p>Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.</p> <p>Le creusement de puits ou forage est interdite.</p> |
| Réseau d'eaux usées | <p>Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'eaux usées.</p> <p>Le rejet au réseau collectif des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié.</p> <p>L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.</p> |
| Autres réseaux | <p>Pour toute construction ou installation nouvelle, en dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les extensions de réseaux sur le domaine public doivent être réalisés en souterrain.</p> |

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le secteur Ub correspond pour la plus grande part à l'urbanisation récente de la commune.

Ce secteur a vocation à conserver une fonction essentiellement résidentielle ou d'activités directement compatibles. Il coïncide avec les quartiers périphériques au centre bourg où prédominent les constructions pavillonnaires avec une densité des constructions plus faible que le centre bourg.

Dans ce secteur, la zone Ubc a vocation à permettre l'extension de la structure commerciale d'entrée de bourg qui s'inscrit dans la dynamique de la polarité du centre bourg.



L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

| DESTINATIONS | EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE | | HABITATION | | COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE | | | | |
|------------------|-------------------------------------|--|------------|--|-----------------------------------|--|--|--|--|
| Sous-destination | | | | | | | | | |

| DESTINATIONS | EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS | | | | | | AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE | | |
|------------------|---|--|--|--|--|--|---|--|--|
| Sous-destination | | | | | | | | | |

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article Ub1 : Destinations et sous-destinations

| | |
|--|---|
| Destinations et sous-destinations autorisées | <p>Sont autorisées les sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Logement • Hébergement • Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, • Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, • Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, • Salles d'art et de spectacles, • Équipements sportifs, • Autres équipements recevant du public • Bureau. |
| Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions | <p>Dans la zone Ub :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Activité des secteurs secondaires et tertiaires avec accueil d'une clientèle destinées à l'accueil des professions libérales <p>Dans la zone Ubc uniquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le commerce de gros et les entrepôts peuvent être autorisés dans la mesure où il ne sont pas nuisibles aux habitations voisines • Les extensions des commerces de détail existants. • Les extensions d'activités des secteurs secondaires et tertiaires avec accueil d'une clientèle à l'exclusion de la vente et de la réparation de voitures ainsi que des locaux destinés à l'accueillir les professions libérales. |

Article Ub2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

| | |
|---|--|
| Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations | <p>Sont interdites les sous-destinations non mentionnées à l'article précédent.</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions et ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) qui présentent un risque (incendie, explosion...) ou de l'insalubrité (odeurs, pollution, bruit...) pour le voisinage. • Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ; • Les garages collectifs de caravanes ; • Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ; • Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir, les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ; • Les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows, ...) à l'exception des bungalows destinés aux équipements collectifs (école, accueil périscolaire, ...) ; • Le stockage à l'air libre ; • Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, ... ; • Les dépôts de véhicules ; • Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ; • Les éoliennes. |
| Changement de destination | Sans objet. |
| Extension des bâtiments existants | Dans la zone Ubc , l'extension de la structure commerciale est limitée à 2500 m ² |

Article Ub3 : Mixité fonctionnelle et sociale

| | |
|----------------------|---|
| Mixité sociale | Sont pris en compte pour l'application de cette règle les logements dits « sociaux », considérés au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'habitat. Pour tout programme d'habitat de 5 logements ou plus, ou de 500 m ² ou plus de surface de plancher, 20% au moins du programme est affecté à des logements locatifs sociaux. |
| Mixité fonctionnelle | Sans objet. |

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ub4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc... Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.

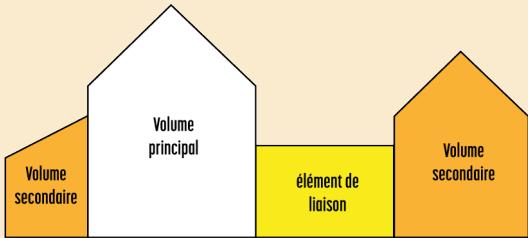
La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant exécution des fouilles et remblais.

En matière d'alignement ou de recul, c'est le nu de la façade qui doit être pris en compte.

| | |
|--|---|
| Emprise au sol | Sur une même emprise foncière, extensions et annexes peuvent être menées au-delà de la limite de zone dans la mesure où elles respectent les principes édictées sur la zone en question. |
| Hauteur des constructions | <p>La hauteur maximale des volumes principaux ne peut excéder R+2+combles , sauf exception justifiée par l'harmonie avec une construction voisine en s'alignant sur la hauteur du bâti existant.</p> <p>Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).</p> <p>La hauteur des annexes est limitée à 4,5 mètres au faîte.</p> |
| Implantation par rapport à l'alignement | <p>Les constructions devront être implantées soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, soit en retrait d'au moins un mètre.</p> <p>Toutefois pour conserver l'harmonie générale de la rue une implantation à l'alignement sur les constructions existantes pourra être exigée.</p> <p>Un recul de 0,5 m pourra être autorisé en vue de la création d'un espace végétalisé.</p> |
| Implantation par rapport aux limites séparatives | Lorsqu'elles ne sont pas implantées en limites séparatives, les constructions devront respecter un recul d'au moins 1 mètre vis-à-vis de ces limites. |

Article Ub5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

| | |
|---|---|
| Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures | <p>L'aspect extérieur des constructions, des installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité de forme, d'harmonie des volumes, des ouvertures et des couleurs.</p> <p>Le dossier de demande de permis de construire devra en outre explicitement indiquer l'état initial du terrain (relief, végétation...) et l'aménagement des espaces extérieurs projetés (nature des plantations, modification éventuelle du nivellement, ...).</p> |
|---|---|

| | |
|--|---|
| | <p>En parement extérieur, ou en clôture, l'emploi brut (sans enduit) de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, agglomérés, parpaings, ...) est interdit. Par ailleurs, les enduits blancs sont aussi interdits.</p> <p>Les constructions font l'objet d'une recherche, notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées et des raccordements aux constructions limitrophes.</p> <p>les antennes, y compris les paraboles, devront être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.</p> <p>Les boîtiers de climatisation ou de pompe à chaleur seront non visibles de l'espace public et éloignés des ouvrants des voisins. Ils devront être indiqués sur les plans dès la phase du permis de construire.</p> <p>Les toitures L'aspect extérieur des toitures doit être de type ardoise ou zinc. Pour les vérandas, la toiture de type translucide est autorisée.</p> <p><i>volume principal :</i> La pente du toit peut varier entre 40 et 50°. De plus, sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les toitures à 4 pans type diamant en deçà d'un faîte de 4 mètres. - Les toitures mono pentes - Les toitures courbes - Les toitures terrasse à l'exception d'une liaison bâtie de petite surface ne constituant pas une pièce de vie entre deux volumes (sas, couloir, passage comme précisé sur le schéma ci-dessous) :  <p><i>volumes secondaires (extensions) :</i> la pente pourra descendre à 20° avec une mono pente autorisée dans une limite de 40m² au sol. Les toitures terrasse sont autorisées dans la limite de 30m² de surface au sol ;</p> <p><i>annexes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - La pente pourra descendre à 20° avec une toiture à deux pans. - Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les constructions qui s'inscrivent en continuité du bâtiment principal ou en limites séparatives. Dans ce second cas, le faîte devra longer cette limite. - Les toitures terrasses sont interdites au-delà de 15m² <p>Les clôtures les clôtures ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Elles doivent dans leurs aspects, leurs dimensions et dans le choix des matériaux participer à la qualité de l'espace public. Les principes esthétiques des clôtures sont exprimés dans l'OAP thématique « clôtures et ambiance urbaine ».</p> <p>La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre le long des voies et emprises publiques et des limites séparatives. Dans tous les cas, partie maçonnée de la clôture ne peut excéder 1,20 mètre ;</p> |
| Performances énergétiques et environnementales | Sans objet |

Article Ub6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions :

| | |
|---|---|
| Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables | <p>80% des surfaces non bâties doivent rester perméables. Les espaces de stationnements publics et privés en extérieur doivent offrir des possibilités de respiration du sol (dalles semi enherbées ou équivalent à hauteur de 50%)</p> |
|---|---|

| | |
|---|--|
| Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir | L'implantation des constructions et installations doit prendre en compte les arbres existants en veillant à maintenir un sol perméable ou semi-perméable sur la largeur de sa ramure. Les arbres ont vocation à être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. |
| Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux | Les mesures à prendre en compte sont définies dans l'OAP « Trame verte et bleue » section « nature en ville » |

Article Ub7 : Stationnement

| | |
|---------------------|--|
| Logements | 2 places de stationnement par maison individuelle 1 place minimum par logement aménagé sur le terrain et une place supplémentaire aménagée sur les espaces collectifs dans le cas d'un lotissement ou d'une opération groupée générant création de nouvelle voirie. 5m ² de stationnement cycle minimum pour les projets d'habitats collectifs ou intermédiaires. |
| Autres destinations | 1 place par 25m ² de surface de plancher de bureaux et services Autres destinations : selon la nature du projet 5m ² de stationnement cycle minimum |

Chapitre III - Équipement et réseaux

Article Ub8 : Desserte par les voies publiques ou privées

| | |
|-------------------------------------|--|
| Conditions de desserte des terrains | Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. |
|-------------------------------------|--|

Article Ub9 : Desserte par les réseaux

| | |
|---|--|
| Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement | Les eaux de pluie doivent être en priorité gérées au sein même de la parcelle afin d'en limiter au maximum le rejet dans le milieu. Cette disposition s'applique aussi dans le cadre d'une desserte du réseau de collecte des eaux pluviales où le raccordement reste facultatif. La mise en place d'un dispositif de récupération des eaux de pluie est fortement encouragée pour toute nouvelle construction. |
| Réseau d'eau potable | Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable. Le creusement de puits ou forage est autorisé pour un usage non domestique. Dans le cas d'une double alimentation (réseau / puit privé) une disconnection totale des réseaux doit être mise en place. |
| Réseau d'eaux usées | Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'eaux usées. Le rejet au réseau collectif des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié. L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite. |
| Autres réseaux | Pour toute construction ou installation nouvelle, en dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les extensions de réseaux sur le domaine public doivent être réalisés en souterrain. En secteur inondable, il est conseillé que les équipements sensibles ou vulnérables (transformateur, compteur électrique....) soient surélevés. |

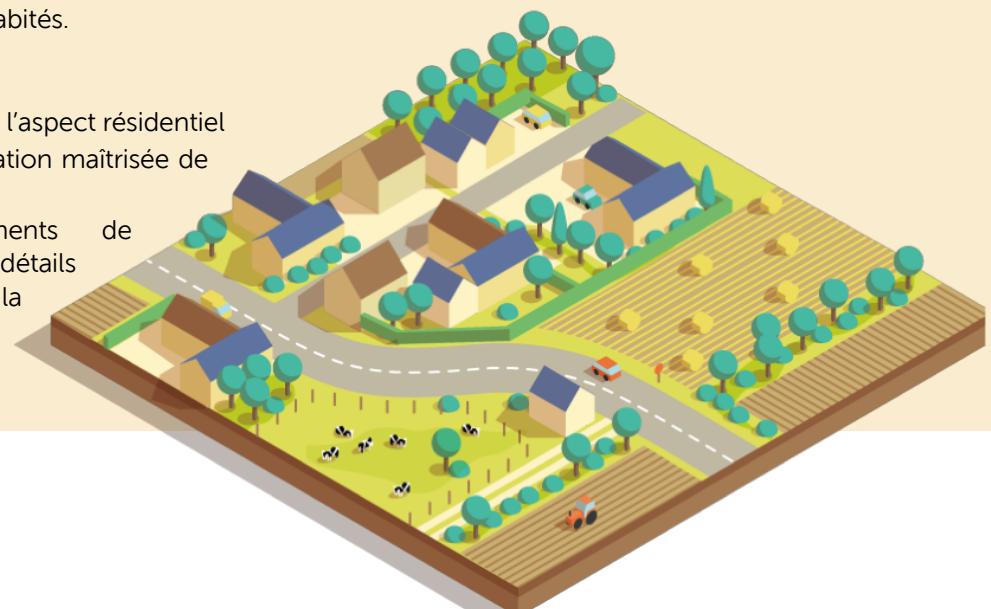
Définition (extrait du rapport de présentation)

Le secteur Uh correspond aux hameaux ruraux dont la forme urbaine est suffisamment structurée pour être considéré comme un espace urbanisé. Il s'agit des secteurs du Mesnil, de la Moignerie, du Pont Allain, du Perray, de la ville Buisson et de Painfour.

La vocation de ces hameaux est essentiellement tournée sur l'habitat. La qualité patrimoniale du bâti ancien est un des traits remarquables de ces espaces habités.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien de l'aspect résidentiel
- Permettre une densification maîtrisée de ces espaces
- Préserver les éléments de patrimoine, les détails architecturaux et la qualité des espaces publics contribuant à l'identité des lieux



L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

| DESTINATIONS | EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE | HABITATION | COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE | | | | | | |
|------------------|-------------------------------------|------------|-----------------------------------|--|--|--|--|--|--|
| Sous-destination | | | | | | | | | |

| DESTINATIONS | EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS | | | | | | AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE | | |
|------------------|---|--|--|--|--|--|---|--|--|
| Sous-destination | | | | | | | | | |

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article Uh1 : Destinations et sous-destinations

| | |
|--|---|
| Destinations et sous-destinations autorisées | Sont autorisées les sous-destinations suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • Les logements • Les hébergements |
| Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous condition qu'ils ne portent pas atteinte aux habitats voisins |

Article Uh2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

| | |
|---|--|
| Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations | Sont interdites les sous-destinations non mentionnées à l'article précédent. Sont interdits : <ul style="list-style-type: none"> • Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ; • Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ; • Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir, les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ; • Les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows, ...) ; • Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, ... ; • Les dépôts de véhicules ; • Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée. |
| Changement de destination | Sans objet. |
| Extension des bâtiments existants | Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes dans les principes décrits en Uh 4. |

Article Uh3 : Mixité fonctionnelle et sociale

| | |
|----------------------|-------------|
| Mixité sociale | Sans objet. |
| Mixité fonctionnelle | Sans objet. |

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Uh4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc... Les éléments de modernisations, les cheminées ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.

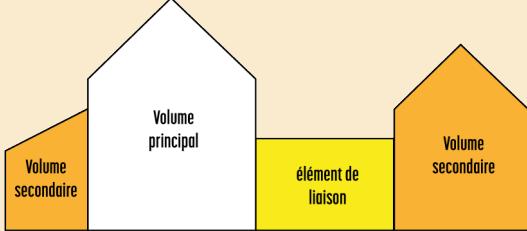
La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant exécution des fouilles et remblais.

En matière d'alignement ou de recul, c'est le nu de la façade qui doit être pris en compte.

| | |
|--|--|
| Emprise au sol | <p>Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 20% de l'unité foncière intégrant la zone Uh à la date d'approbation du PLU. Toutefois, pour les unités foncières constituées à la date d'approbation du PLU dont les constructions ont déjà atteint ce CES à la date d'approbation du présent PLU, pourra être autorisée la création d'extension ou d'annexe sur 50m² d'emprise au sol maximum à la date d'approbation du PLU, utilisable en une ou plusieurs fois. Les annexes devront être situées à une distance de moins de 20m de la construction principale.</p> <p>Au-delà de la limite de zone, ces constructions sont autorisées dans la mesure où elles respectent les principes édictées sur la zone en question.</p> |
| Hauteur des constructions | <p>La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation ne peut excéder R+1+combles.</p> <p>La hauteur des annexes est limitée à 4,5 mètres au faîte</p> |
| Implantation par rapport à l'alignement | <p>Le nu des façades ou en partie des constructions peut être édifié à l'alignement des voies publiques ou privée existantes, à modifier ou à créer, ou en retrait d'un mètre minimum.</p> <p>Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue, une implantation à l'alignement sur les constructions existantes pourra être exigée.</p> <p>Un recul de 0,5 m pourra être autorisé en vue de la création d'un espace végétalisé</p> |
| Implantation par rapport aux limites séparatives | Les constructions peuvent s'implanter en limites séparative ou avec 1 mètre de recul minimum. |

Article Uh5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

| | |
|---|--|
| Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures | <p>L'aspect extérieur des constructions, des installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité de forme, d'harmonie des volumes, des ouvertures et des couleurs.</p> <p>Le dossier de demande de permis de construire devra en outre explicitement indiquer l'état initial du terrain (relief végétation...) et l'aménagement des espaces extérieurs projetés (nature des plantations, modification éventuelle du nivellement, ...).</p> <p>Les constructions font l'objet d'une recherche, notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées et des raccordements aux constructions limitrophes.</p> <p>les antennes, y compris les paraboles, devront être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.</p> |
|---|--|

| | |
|--|---|
| | <p>En parement extérieur, ou en clôture, l'emploi brut (sans enduit) de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, agglomérés, parpaings, ...) est interdit.</p> <p>Les boîtiers de climatisation ou de pompe à chaleur seront non visibles de l'espace public et éloignés des ouvrants des voisins. Ils devront être indiqués sur les plans dès la phase du permis de construire.</p> <p>Les toitures</p> <p>L'aspect extérieur des toitures doit être de type ardoise ou zinc. Pour les vérandas, la toiture de type translucide est autorisée.</p> <p><i>volume principal :</i></p> <p>La pente du toit pente entre 40 et 50°. De plus, sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les toitures à 4 pans type diamant en deçà d'un faîte de 4 mètres. - Les toitures mono pentes - Les toitures courbes - Les toitures terrasse à l'exception d'une liaison bâtie de petite surface ne constituant pas une pièce de vie entre deux volumes (sas, couloir, passage comme précisé sur le schéma ci-dessous) :  <p><i>volumes secondaires (extensions) :</i></p> <p>La pente pourra descendre à 20° avec une mono pente autorisée dans une limite de 40m² au sol. Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 30m² de surface au sol ;</p> <p><i>annexes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - La pente pourra descendre à 20° avec une toiture à deux pans. - Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les constructions qui s'inscrivent en continuité du bâtiment principal ou en limites séparatives. Dans ce second cas, le faîte devra longer cette limite. - Les toitures terrasses sont interdites au-delà de 15m² <p>Les clôtures</p> <p>les clôtures ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Elles doivent dans leurs aspects, leurs dimensions et dans le choix des matériaux participer à la qualité de l'espace public. Les principes esthétiques des clôtures sont exprimés dans l'OAP thématique « clôtures et ambiance urbaine ».</p> <p>La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre. Dans tous les cas, partie maçonnerie de la clôture ne peut excéder 1,20 mètre ;</p> |
| Performances énergétiques et environnementales | Sans objet |

Article Uh6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

| | |
|---|--|
| Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables | Les espaces non bâtis doivent impérativement être perméables sur 80% de leur surface minimum. |
| Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir | L'implantation des constructions et installations doit prendre en compte les arbres existants en veillant à maintenir un sol perméable sur la largeur de sa ramure. Les arbres ont vocation à être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. |
| Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux | Les mesures à prendre en compte sont définies dans l'OAP « Trame verte et bleue » section « nature en ville » |

Article Uh7 : Stationnement

Stationnement pour l'ensemble des destinations de la zone

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

Chapitre III - Équipement et réseaux

Article Uh8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Article Uh9 : Desserte par les réseaux

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les eaux de pluie doivent être en priorité gérées au sein même de la parcelle afin d'en limiter au maximum le rejet dans le milieu. Cette disposition s'applique aussi dans le cadre d'une desserte du réseau de collecte des eaux pluviales où le raccordement reste facultatif.

La mise en place d'un dispositif de récupération des eaux de pluie est fortement encouragée pour toute nouvelle construction.

Réseau d'eau potable

Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

Le creusement de puits ou forage est autorisé pour un usage non domestique. Dans le cas d'une double alimentation (réseau / puit privé) une disconnection totale des réseaux doit être mise en place.

Réseau d'eaux usées

Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'eaux usées.

Le rejet au réseau collectif des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.

Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, en dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les extensions de réseaux sur le domaine public doivent être réalisés en souterrain.

En secteur inondable, il est conseillé que les équipements sensibles ou vulnérables (transformateur, compteur électrique....) soient surélevés.

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le secteur UI correspond aux principaux pôles d'équipements collectifs à vocation d'activités de sports et de loisirs, situé à l'Ouest du bourg du bourg :

Ce secteur a vocation à :

- maintenir et conforter ce pôle d'équipements en place ;
- permettre son évolution dans le cadre de la politique d'équipement public mené par la commune.



L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

| DESTINATIONS | EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE | HABITATION | COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE | | | | | | |
|------------------|---|------------|-----------------------------------|--|--|--|---|--|--|
| Sous-destination | | | | | | | | | |
| DESTINATIONS | EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS | | | | | | AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE | | |
| Sous-destination | | | | | | | | | |

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article UI1 : Destinations et sous-destinations

| | |
|--|---|
| Destinations et sous-destinations autorisées | Sont autorisées les sous-destinations suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, • Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, • Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, • Salles d'art et de spectacles, • Équipements sportifs, • Autres équipements recevant du public |
| Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions | Sans objet |

Article UI2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

| | |
|---|--|
| Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations | <p>Sont interdites les sous-destinations non mentionnées à l'article précédent.</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions et ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) qui présentent un risque (incendie, explosion...) ou de l'insalubrité (odeurs, pollution, bruit...) pour le voisinage. • Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ; • Les garages collectifs de caravanes ; • Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ; • Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir, les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ; • Les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows, ...) à l'exception des bungalows à usage professionnel ou destinés aux équipements collectifs (école, accueil périscolaire, ...) ; • Le stockage à l'air libre ; • Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, ... ; • Les dépôts de véhicules ; • Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée. |
| Changement de destination | Sans objet. |
| Extension des bâtiments existants | Sans objet. |

Article UI3 : Mixité fonctionnelle et sociale

| | |
|----------------------|-------------|
| Mixité sociale | Sans objet. |
| Mixité fonctionnelle | Sans objet. |

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UI4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc... Les éléments de modernisations, les cheminées ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant exécution des fouilles et remblais.

En matière d'alignement ou de recul, c'est le nu de la façade qui doit être pris en compte.

| | |
|--|------------|
| Emprise au sol | Sans objet |
| Hauteur des constructions | Sans objet |
| Implantation par rapport à l'alignement | Sans objet |
| Implantation par rapport aux limites séparatives | Sans objet |

Article UI5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

| | |
|--|------------|
| Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures | Sans objet |
| Performances énergétiques et environnementales | Sans objet |
| Règles différencierées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation | Sans objet |

Article UI6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions :

| | |
|---|---|
| Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables | |
| Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir | Se référer à l'OAP trame verte et bleue dans la section « nature en ville » |
| Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux | |

Article UI7 : Stationnement

| | |
|-------------------------|------------|
| Destinations autorisées | Sans objet |
|-------------------------|------------|

Chapitre III - Équipement et réseaux

Article UI8 : Desserte par les voies publiques ou privées

| | |
|-------------------------------------|--|
| Conditions de desserte des terrains | Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. |
|-------------------------------------|--|

Article UI9 : Desserte par les réseaux

| | |
|---|---|
| Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement | <p>Les eaux de pluie doivent être en priorité gérées au sein même de la parcelle afin d'en limiter au maximum le rejet dans le milieu. Cette disposition s'applique aussi dans le cadre d'une desserte du réseau de collecte des eaux pluviales où le raccordement reste facultatif.</p> <p>La mise en place d'un dispositif de récupération des eaux de pluie est fortement encouragée pour toute nouvelle construction.</p> |
| Réseau d'eau potable | <p>Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.</p> <p>Le creusement de puits ou forage est interdit.</p> |
| Réseau d'eaux usées | <p>Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'eaux usées.</p> <p>Le rejet au réseau collectif des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié.</p> <p>L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.</p> |
| Autres réseaux | <p>Pour toute construction ou installation nouvelle, en dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les extensions de réseaux sur le domaine public doivent être réalisés en souterrain.</p> <p>En secteur inondable, il est conseillé que les équipements sensibles ou vulnérables (transformateur, compteur électrique....) soient surélevés.</p> |

Ue

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le secteur Ue correspond aux espaces urbanisés à vocation économique

Ce secteur a vocation à favoriser le maintien des activités artisanales, tertiaires et industrielles sur la commune ainsi que leur intégration avec les autres activités et milieux sur le territoire.

Trois secteurs sont particulièrement ciblés :

- La zone du Mesnil situé à proximité de l'échangeur de la N176
- Le secteur Nord du quartier de la gare qui rassemble plusieurs entreprises ainsi que les ateliers municipaux
- Le secteur du Calvaire, au Sud du bourg, où sont localisées plusieurs activités (garage, cidrerie).



L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

| DESTINATIONS | EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE | HABITATION | COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE | | | | |
|------------------|---|------------|-----------------------------------|--|--|--|---|
| Sous-destination | | | | | | | |
| DESTINATIONS | EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS | | | | | | AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE |
| Sous-destination | | | | | | | |

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article Ue1 : Destinations et sous-destinations

| | |
|--|--|
| Destinations et sous-destinations autorisées | Sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes : <ul style="list-style-type: none">• Commerce de gros• Locaux et administration accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;• Autres équipements recevant du public ;• Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;• Bureau ;• Industrie ;• Entrepôt ; |
| Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions | <ul style="list-style-type: none">• Les établissements de restauration sont autorisés à la condition qu'ils se limitent à 150m² d'espace d'accueil du public.• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle uniquement dans les domaines du commerce et de la réparation automobile les professions libérales en lien avec la vocation artisanale de la zone. |

Article Ue2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

| | |
|---|--|
| Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations | Sont interdites les sous-destinations non mentionnées à l'article précédent. De plus, sont interdits : <ul style="list-style-type: none">• Les constructions et ICPE soumises à autorisation ou présentant un risque de nuisance (odeurs, pollution, bruit...) pour le voisinage.• Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée à l'exception des besoins liées à des travaux.• Les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows, ...) à l'exception des bungalows à usage professionnel ou destinés aux équipements• Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée. |
| Changement de destination | sans objet |
| Extension des bâtiments existants | Les logements existants sur la zone ne sont pas autorisés à la création d'extension ou d'annexe. |

Article Ue3 : Mixité fonctionnelle et sociale

| | |
|----------------------|-------------|
| Mixité sociale | Sans objet. |
| Mixité fonctionnelle | Sans objet. |

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ue : Volumétrie et implantation des constructions :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc... Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant exécution des fouilles et remblais.

En matière d'alignement ou de recul, c'est le nu de la façade qui doit être pris en compte.

| | |
|---|---|
| Emprise au sol | Sans objet |
| Hauteur des constructions | La hauteur maximum des constructions est de 8,5 mètres. Cette hauteur n'est pas appliquée aux installations techniques telles que les cheminées, les grues, les silos ou autres tours de manœuvre et peut s'adapter selon l'activité et l'environnement. |
| Implantation par rapport à l'alignement | <p>Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 50m de l'axe de la RD 176 ou suivant les zones non-aedificandi figurant sur le plan de zonage définies. • 25m de l'axe des routes départementales passant dehors des limites d'agglomération • 5 m de l'alignement des autres voies ainsi que les RD en agglomération • 15m des berges des cours d'eau. <p>Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux paragraphes précédents sont possibles lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état. Dans ce cas, les extensions s'implanteront dans le même alignement ou en retrait vis-à-vis du bâti existant.</p> |
| Implantation par rapport aux limites séparatives | <p>L'implantation en limite séparative devra prévoir l'édification d'un mur coupe-feu en vue de sécuriser les potentielles mitoyenneté. Cette règle ne s'applique pas en limite de zone A et N.</p> <p>Lorsqu'elle n'est pas en limite séparative, l'implantation du bâti devra prévoir un recul d'au moins 4 mètres.</p> |

Article Ue5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

| | |
|--|--|
| Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures | <p>L'aspect extérieur des constructions, des installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité de forme, d'harmonie des volumes, des ouvertures et des couleurs.</p> <p>Les constructions font l'objet d'une recherche, notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées et des raccordements aux constructions limitrophes.</p> <p>les antennes, y compris les paraboles, devront être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.</p> <p>Le dossier de demande de permis de construire devra en outre explicitement indiquer l'état initial du terrain (relief végétation...) et l'aménagement des espaces extérieurs projetés (nature des plantations, modification éventuelle du nivellement, ...).</p> <p>En parement extérieur, ou en clôture, l'emploi brut (sans enduit) de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, agglomérés, parpaings, ...) est interdit. Les enduits blancs sont aussi interdits.</p> <p>Les boîtiers de climatisation ou de pompe à chaleur seront non visibles de l'espace public et éloignés des ouvrants des voisins. Ils devront être indiqués sur les plans dès la phase du permis de construire.</p> <p>Toitures La pente des toitures est limitée à 20° maximum.</p> <p>Clôtures les clôtures ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Elles doivent dans leurs aspects, leurs dimensions et dans le choix des matériaux participer à la qualité de l'espace public. Les principes esthétiques des clôtures sont exprimés dans l'OAP thématique « clôture et ambiance urbaine ».</p> <p>La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres le long des voies et emprises publiques et le long des limites séparatives.</p> <p>Enseignes Les enseignes doivent être intégrées au corps du bâtiment. Leur surface ne doit pas excéder 15% de celle de la façade sur laquelle elle s'inscrit.</p> |
|--|--|

| | |
|--|---|
| | Les enseignes lumineuses sont interdites. Pour autant, l'éclairage d'une façade peut être autorisé dans les dispositions précisées dans l'OAP trame verte et bleue. |
| Performances énergétiques et environnementales | Les châssis des panneaux nécessaires aux installations photovoltaïques devront être encastrés dans la toiture. |

Article Ue6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

| | |
|---|---|
| Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables | <p>En dehors des espaces de stockage, l'imperméabilisation doit être limitée autant que possible. Au moins un arbre de haute tige ou fruitier est planté, ou préservé, par tranche de 150m² de terrain non bâti (hors espace de stockage), dont 1 arbre pour 5 places de stationnement aériennes. Les essences locales à feuilles caduques sont privilégiées.</p> <p>Les espaces de stationnements seront à 50% perméables conformément aux dispositions précisées dans l'AOP trame verte et bleue.</p> |
| Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir | <p>L'implantation des constructions et installations doit prendre en compte les arbres existants en veillant à maintenir un sol perméable sur la largeur de sa ramure. Les arbres ont vocation à être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Dans ce cas, une compensation d'1 pour 1 devra être opérée sur la parcelle.</p> <p>Les dépôts éventuels seront occultés par un écran de verdure afin de limiter l'impact visuel depuis l'extérieur de la parcelle. Cette barrière végétale devra être constituée d'essences végétales multiples et locales.</p> |
| Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux | <p>Les mesures à prendre en compte sont définies dans l'OAP « Trame verte et bleue » section « nature en ville »</p> |

Article Ue7 : Stationnement

| | |
|-------------------------|---|
| Destinations autorisées | <p>Le nombre de places est défini selon le type d'activité :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Activité tertiaire : 1 place pour 25 m² de surface de plancher minimum • Commerce de gros : 1 place pour 80m² de surface de plancher minimum • Autres vocations : selon la nature du projet. <p>Dans l'ensemble de ces catégories, l'intégration d'un espace de stationnement pour les cycles sera de 5m² minimum</p> |
|-------------------------|---|

Chapitre III - Équipement et réseaux

Article Ue8 : Desserte par les voies publiques ou privées

| | |
|-------------------------------------|--|
| Conditions de desserte des terrains | Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. |
|-------------------------------------|--|

Article Ue9 : Desserte par les réseaux

| | |
|---|---|
| Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement | <p>Les eaux de pluie doivent être en priorité gérées au sein même de la parcelle afin d'en limiter au maximum le rejet dans le milieu. Cette disposition s'applique aussi dans le cadre d'une desserte du réseau de collecte des eaux pluviales où le raccordement reste facultatif.</p> <p>La mise en place d'un dispositif de récupération des eaux de pluie est fortement encouragée pour toute nouvelle construction.</p> |
| Réseau d'eau potable | <p>Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.</p> <p>Le creusement de puits ou forage est interdit</p> |
| Réseau d'eaux usées | <p>Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'eaux usées.</p> <p>Le rejet au réseau collectif des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié.</p> <p>L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.</p> |
| Autres réseaux | <p>Pour toute construction ou installation nouvelle, en dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les extensions de réseaux sur le domaine public doivent être réalisés en souterrain.</p> <p>En secteur inondable, il est conseillé que les équipements sensibles ou vulnérables (transformateur, compteur électrique....) soient surélevés.</p> |

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

La zone AU, ou zone à urbaniser, comprend les secteurs vierges de toute urbanisation de la commune sur lesquels sont projetés les développements futurs du territoire. Selon la nomenclature de la zone, la destination des terrains peut varier.

La zone à urbaniser est constituée de **2 secteurs (1AU et 1AUe)** dont les indices de référence renvoient aux documents graphiques du règlement. À ces secteurs s'appliquent les corps de règles des chapitres qui suivent.

Définition (extrait du rapport de présentation)

Les secteurs 1AU correspondent aux zones à urbaniser. Sur Plerguer, ces zones se concentrent sur le centre bourg et sa proche périphérie. Elles ont vocation à recevoir une urbanisation essentiellement résidentielle.

Dans ce cadre, l'aménagement de ces nouveaux quartiers s'oriente vers une rupture avec les formes de lotissements traditionnels en misant sur une mixité sociale et urbaine rendue possible par l'intégration de programmes d'habitats sociaux et intermédiaires.

L'aménagement des espaces publics vise à offrir un cadre de vie harmonieux avec l'environnement immédiat. La place accordée au végétal s'accorde avec un objectif d'intégration paysagère et de prise en compte de la biodiversité.

La connectivité de ces quartiers est appréhendée à travers une volonté de favoriser les modes de déplacement doux et limiter l'empreinte de l'automobile sur le bourg.

Enfin, l'aménagement de ces quartiers doit tenir compte d'une compatibilité avec les OAP définies pour chacun des secteurs. Elles s'inscrivent en complémentarité avec le règlement ci-dessous.



L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

| DESTINATIONS | EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE | HABITATION | COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE | | | | | |
|------------------|---|------------|-----------------------------------|--|--|--|---|--|
| Sous-destination | | | | | | | | |
| DESTINATIONS | ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS | | | | | | AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE | |
| Sous-destination | | | | | | | | |

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article 1AU 1 : Destinations et sous-destinations

| | |
|--|--|
| Destinations et sous-destinations autorisées | Sont autorisées les sous-destinations suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • Logement • Hébergement • Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, • Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, • Salles d'art et de spectacles, • Équipements sportifs, |
| Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions | Dans la mesure d'être compatibles avec la vocation d'habitat : <ul style="list-style-type: none"> • Locaux et bureaux accueillant du public • Autre équipement accueillant du public • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Cette catégorie sera précisée dans le règlement de lotissement. |

Article 1AU 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

| | |
|---|--|
| Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations | Sont interdites les sous-destinations non mentionnées à l'article précédent. Sont interdits : <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions et ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) qui présentent un risque (incendie, explosion...) ou de l'insalubrité (odeurs, pollution, bruit...) pour le voisinage. • Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ; • Les garages collectifs de caravanes ; • Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ; • Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir, les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ; • Les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows, ...) à l'exception des bungalows à usage professionnel ou destinés aux équipements collectifs (école, accueil périscolaire, ...) ; • Le stockage à l'air libre ; • Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, ... ; • Les dépôts de véhicules ; • Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée. • Les éoliennes |
| Changement de destination | Sans objet. |
| Extension des bâtiments existants | Sans objet. |

Article 1AU 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

| | |
|----------------------|---|
| Mixité sociale | Sont pris en compte pour l'application de cette règle les logements dits « sociaux », considérés au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'habitat. Pour tout programme d'habitat de 5 logements ou plus, ou de 500 m ² ou plus de surface de plancher, 20% au moins du programme est affecté à des logements locatifs sociaux. |
| Mixité fonctionnelle | Sans objet. |

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AU 4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc... Les éléments de modénatrices, les cheminées ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.

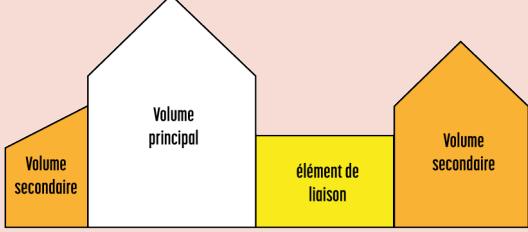
La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant exécution des fouilles et remblais.

En matière d'alignement ou de recul, c'est le nu de la façade qui doit être pris en compte.

| | |
|--|--|
| Emprise au sol | Sans objet |
| Hauteur des constructions | La hauteur maximale des constructions pourra être portée à une hauteur de R+2+combles. Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...). La hauteur des annexes est limitée à 4,5 mètres au faîte |
| Implantation par rapport à l'alignement | Les constructions devront être implantées soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, soit en retrait d'au moins un mètre. Toutefois pour conserver l'harmonie générale de la rue une implantation à l'alignement sur les constructions existantes pourra être exigée. |
| Implantation par rapport aux limites séparatives | Lorsqu'elles ne sont pas implantées en limites séparatives, les constructions devront respecter un recul d'au moins 1 mètre vis-à-vis de ces limites. |

Article 1AU 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

| | |
|---|--|
| Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures | L'aspect extérieur des constructions, des installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité de forme, d'harmonie des volumes, des ouvertures et des couleurs. Le dossier de demande de permis de construire devra en outre explicitement indiquer l'état initial du terrain (relief végétation...) et l'aménagement des espaces extérieurs projetés (nature des plantations, modification éventuelle du nivelingement,...). En parement extérieur, ou en clôture, l'emploi brut (sans enduit) de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, agglomérés, parpaings, ...) est interdit. Par ailleurs, les enduits blancs sont aussi interdits. Les constructions font l'objet d'une recherche, notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées et des raccordements aux constructions limitrophes. |
|---|--|

| | |
|--|---|
| | <p>les antennes, y compris les paraboles, devront être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.</p> <p>Les boîtiers de climatisation ou de pompe à chaleur seront non visibles de l'espace public et éloignés des ouvrants des voisins. Ils devront être indiqués sur les plans dès la phase du permis de construire.</p> <p>Les toitures</p> <p>L'aspect extérieur des toitures doit être de type ardoise ou zinc. Pour les vérandas, la toiture de type translucide est autorisée.</p> <p><i>volume principal :</i></p> <p>La pente du toit pente entre 40 et 50°. De plus, sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les toitures à 4 pans type diamant en deçà d'un faîte de 4 mètres. - Les toitures mono pentes - Les toitures courbes - Les toitures terrasse à l'exception d'une liaison bâtie de petite surface ne constituant pas une pièce de vie entre deux volumes (sas, couloir, passage comme précisé sur le schéma ci-dessous) :  <p><i>volumes secondaires (extensions) :</i></p> <p>La pente pourra descendre à 20° avec une mono pente autorisée dans une limite de 40m² au sol. Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 30m² de surface au sol ;</p> <p><i>annexes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - La pente pourra descendre à 20° avec une toiture à deux pans. - Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les constructions qui s'inscrivent en continuité du bâtiment principal ou en limites séparatives. Dans ce second cas, le faîte devra longer cette limite. - Les toitures terrasses sont interdites au-delà de 15m² <p>Les clôtures</p> <p>les clôtures ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Elles doivent dans leurs aspects, leurs dimensions et dans le choix des matériaux participer à la qualité de l'espace public. Les principes esthétiques des clôtures sont exprimés dans l'OAP thématique « clôtures et ambiance urbaine ».</p> <p>La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre. Dans tous les cas, partie maçonnerie de la clôture ne peut excéder 1,20 mètre ;</p> |
| Performances énergétiques et environnementales | Sans objet |

Article 1AU 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

| | |
|---|--|
| Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables | 80% des surfaces non bâties hors stationnement doivent rester perméables. Les espaces de stationnements publics et privés en extérieur doivent maintenir une respiration du sol (dalles semi enherbées à hauteur de 50% ou équivalent) |
| Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir | L'implantation des constructions et installations doit prendre en compte les arbres existants. Ceux-ci doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. |
| Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux | Les mesures à prendre en compte sont définies dans l'OAP « Trame verte et bleue » section « nature en ville » |

| | |
|--|---|
| Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement | <p>Les eaux de pluie doivent être en priorité gérées au sein même de la parcelle afin d'en limiter au maximum le rejet dans le milieu. Cette disposition s'applique aussi dans le cadre d'une desserte du réseau de collecte des eaux pluviales où le raccordement reste facultatif.</p> <p>La mise en place d'un dispositif de récupération des eaux de pluie est fortement encouragée pour toute nouvelle construction.</p> |
|--|---|

Article 1AU 7 : Stationnement

| | |
|----------------------------|--|
| Logements | <p>2 places de stationnement par maison individuelle</p> <p>1 place par logement minimum aménagé sur le terrain et une place supplémentaire aménagée sur les espaces collectifs dans le cas d'un lotissement ou d'une opération groupée générant création de nouvelle voirie.</p> <p>5m² de stationnement cycle minimum pour les projets d'habitats collectifs ou intermédiaires.</p> |
| Autres destinations | <p>Autres destinations : selon la nature du projet</p> <p>5m² de stationnement cycle minimum</p> |

Chapitre III - Équipement et réseaux

Article 1AU 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

| | |
|--|---|
| Conditions de desserte des terrains | <p>Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.</p> |
|--|---|

Article 1AU 9 : Desserte par les réseaux

| | |
|-----------------------------|---|
| Réseau d'eau potable | <p>Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.</p> <p>Le creusement de puits ou forage est autorisé pour un usage non domestique. Dans le cas d'une double alimentation (réseau / puit privé) une disconnection totale des réseaux doit être mise en place.</p> |
| Réseau d'eaux usées | <p>Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'eaux usées.</p> <p>Le rejet au réseau collectif des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié.</p> <p>L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.</p> |
| Autres réseaux | <p>Pour toute construction ou installation nouvelle, en dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les extensions de réseaux sur le domaine public doivent être réalisés en souterrain.</p> <p>En secteur inondable, il est conseillé que les équipements sensibles ou vulnérables (transformateur, compteur électrique....) soient surélevés.</p> |

1AUe

Définition (extrait du rapport de présentation)

Les secteurs 1AUe correspondent à l'extension de la zone d'activités du Mesnil. Ces espaces ont ainsi vocation à favoriser le développement et le maintien des activités économiques sur la commune en permettant leur développement sur site afin de répondre aux besoins des différents types d'entreprises.

La zone 1AUe s'inscrit en interface entre la zone d'activité existante et le hameau résidentiel du Mesnil. L'enjeu majeur réside dans l'intégration de ce futur tissu urbain et l'impact sur le cadre de vie des habitants présents et le paysage.



L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

| DESTINATIONS | EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE | HABITATION | COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE | | | | | |
|------------------|-------------------------------------|------------|-----------------------------------|--|--|--|--|--|
| Sous-destination | | | | | | | | |

| DESTINATIONS | EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS | | | | | | AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE | | |
|------------------|---|--|--|--|--|--|---|--|--|
| Sous-destination | | | | | | | | | |

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article 1AUe 1 : Destinations et sous-destinations

| | |
|--|---|
| Destinations et sous-destinations autorisées | Sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes : <ul style="list-style-type: none">• Commerce de gros• Locaux et administration accueillant du public des administrations publiques et assimilés• Équipements d'intérêt collectif et services publics et l'ensemble de ses sous-destinations,• Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;• Bureaux ;• Industrie ;• Entrepôt ; |
| Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions | <ul style="list-style-type: none">• Les établissements de restauration sont autorisés à la condition qu'ils se limitent à 150m² d'espace d'accueil du public.• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle uniquement dans les domaines de la vente et la réparation automobile et des professions libérales en lien avec la vocation artisanale de la zone. |

Article 1AUe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

| | |
|---|--|
| Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations | Sont interdites les sous-destinations non mentionnées à l'article précédent. De plus, sont interdits : <ul style="list-style-type: none">• Les constructions et ICPE soumises à autorisation ou présentant un risque de nuisance (odeurs, pollution, bruit...) pour le voisinage.• Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée à l'exception des besoins liés à des travaux.• Les habitations légères de loisir (H.L.L), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows, ...) à l'exception des bungalows à usage professionnel ou destinés aux équipements Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée. |
| Changement de destination | Sans objet |
| Extension des bâtiments existants | Sans objet |

Article 1AUe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

| | |
|----------------------|-------------|
| Mixité sociale | Sans objet. |
| Mixité fonctionnelle | Sans objet. |

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AUe 4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc... Les éléments de modénature, les cheminées ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant exécution des fouilles et remblais.

En matière d'alignement ou de recul, c'est le nu de la façade qui doit être pris en compte.

| | |
|---|---|
| Emprise au sol | Sans objet |
| Hauteur des constructions | La hauteur maximum des constructions est de 8,5 mètres. Cette hauteur n'est pas appliquée aux installations techniques telles que les cheminées, les grues, les silos ou autres tours de manœuvre et peut s'adapter selon l'activité et l'environnement. |
| Implantation par rapport à l'alignement | <p>Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 50m de l'axe de la RD 176 ou suivant les zones non-aedificandi figurant sur le plan de zonage définies. • 25m de l'axe des routes départementales passant dehors des limites d'agglomération • 5 m de l'alignement des autres voies ainsi que les RD en agglomération • 15m des berges des cours d'eau. <p>Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux paragraphes précédents sont possibles lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état. Dans ce cas, les extensions s'implanteront dans le même alignement ou en retrait vis-à-vis du bâti existant.</p> |
| Implantation par rapport aux limites séparatives | <p>L'implantation en limite séparative devra prévoir l'édition d'un mur coupe-feu en vue de sécuriser les potentielles mitoyenneté. Cette règle ne s'applique pas en limite de zone A et N.</p> <p>Lorsqu'elle n'est pas en limite séparative, l'implantation du bâti devra prévoir un recul d'au moins 4 mètres.</p> |

Article 1AUe 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

| | |
|--|--|
| Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures | <p>L'aspect extérieur des constructions, des installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité de forme, d'harmonie des volumes, des ouvertures et des couleurs.</p> <p>Les constructions font l'objet d'une recherche, notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées et des raccordements aux constructions limitrophes.</p> <p>les antennes, y compris les paraboles, devront être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.</p> <p>Le dossier de demande de permis de construire devra en outre explicitement indiquer l'état initial du terrain (relief végétation...) et l'aménagement des espaces extérieurs projetés (nature des plantations, modification éventuelle du nivellement,...).</p> <p>En parement extérieur, ou en clôture, l'emploi brut (sans enduit) de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, agglomérés, parpaings,...) est interdit.</p> <p>Les boîtiers de climatisation ou de pompe à chaleur seront non visibles de l'espace public et éloignés des ouvrants des voisins. Ils devront être indiqués sur les plans dès la phase du permis de construire.</p> <p>Toitures La pente des toitures est limitée à 20° maximum.</p> <p>Clôtures les clôtures ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Elles doivent dans leurs aspects, leurs dimensions et dans le choix des matériaux, participer à la qualité de l'espace public. Les principes esthétiques des clôtures sont exprimés dans l'OAP thématique « clôture et ambiance urbaine ».</p> <p>La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres le long des voies et emprises publiques et le long des limites séparatives.</p> <p>Enseignes Les enseignes doivent être intégrées au corps du bâtiment. Leur surface ne doit pas excéder 15% de celle de la façade sur laquelle elle s'inscrit.</p> |
|--|--|

| | |
|--|---|
| | Les enseignes lumineuses sont interdites. Pour autant, l'éclairage d'une façade peut être autorisé dans les dispositions précisées dans l'OAP trame verte et bleue. |
| Performances énergétiques et environnementales | Les châssis des panneaux nécessaires aux installations photovoltaïques devront être encastrés dans la toiture. |
| Règles différencieront entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation | Sans objet |

Article 1AUe 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions :

| | |
|---|--|
| Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables | <p>En dehors des espaces de stockage, l'imperméabilisation doit être limitée autant que possible. Au moins un arbre de haute tige ou fruitier est planté, ou préservé, par tranche de 150m² de terrain non bâti (hors espace de stockage), dont 1 arbre pour 5 places de stationnement aériennes. Les essences locales à feuilles caduques sont privilégiées.</p> <p>Les espaces de stationnements seront à 50% perméables conformément aux dispositions précisées dans l'AOP trame verte et bleue.</p> |
| Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir | <p>L'implantation des constructions et installations doit prendre en compte les arbres existants. Ceux-ci doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Dans ce cas, une compensation d'1 pour 1 devra être opérée sur la parcelle.</p> <p>Les dépôts éventuels seront occultés par un écran de verdure afin de limiter l'impact visuel depuis l'extérieur de la parcelle. Cette barrière végétale devra être constituée d'essences végétales multiples et locales.</p> |
| Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement | <p>Les eaux de pluie doivent être en priorité gérées au sein même de la parcelle afin d'en limiter au maximum le rejet dans le milieu. Cette disposition s'applique aussi dans le cadre d'une desserte du réseau de collecte des eaux pluviales où le raccordement reste facultatif.</p> <p>La mise en place d'un dispositif de récupération des eaux de pluie est fortement encouragée pour toute nouvelle construction.</p> |
| Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux | Les mesures à prendre en compte sont définies dans l'OAP « Trame verte et bleue » section « nature en ville » |

Article 1AUe 7 : Stationnement

| | |
|-------------------------|---|
| Destinations autorisées | <p>Le nombre de places est défini selon le type d'activité :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Activité tertiaire : 1 place pour 25 m² de surface de plancher minimum • Commerce de Gros : 1 place pour 80m² de surface de plancher minimum • Autres vocations : selon la nature du projet. <p>Dans l'ensemble de ces catégories, l'intégration d'un espace de stationnement pour les cycles sera de 5m² minimum</p> |
|-------------------------|---|

Chapitre III - Équipement et réseaux

Article 1AUe 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

| | |
|-------------------------------------|--|
| Conditions de desserte des terrains | Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. |
|-------------------------------------|--|

Article 1AUe 9 : Desserte par les réseaux

| | |
|----------------------|--|
| Réseau d'eau potable | Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable. Le creusement de puits ou forage est interdit |
| Réseau d'eaux usées | Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'eaux usées. Le rejet au réseau collectif des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié. L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite. |
| Autres réseaux | Pour toute construction ou installation nouvelle, en dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les extensions de réseaux sur le domaine public doivent être réalisés en souterrain. En secteur inondable, il est conseillé que les équipements sensibles ou vulnérables (transformateur, compteur électrique....) soient surélevés. |

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

La zone N, ou zone Naturelle et forestière, comprend les secteurs de la commune, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N correspond aux terrains peu artificialisés essentiellement composés d'espaces naturels.

Cette zone a vocation à protéger la qualité des sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels, il s'agit de limiter fortement la constructibilité.

La zone N est constituée de **3 secteurs (Npa et Npb et NI)** dont les indices de référence renvoient aux documents graphiques du règlement.

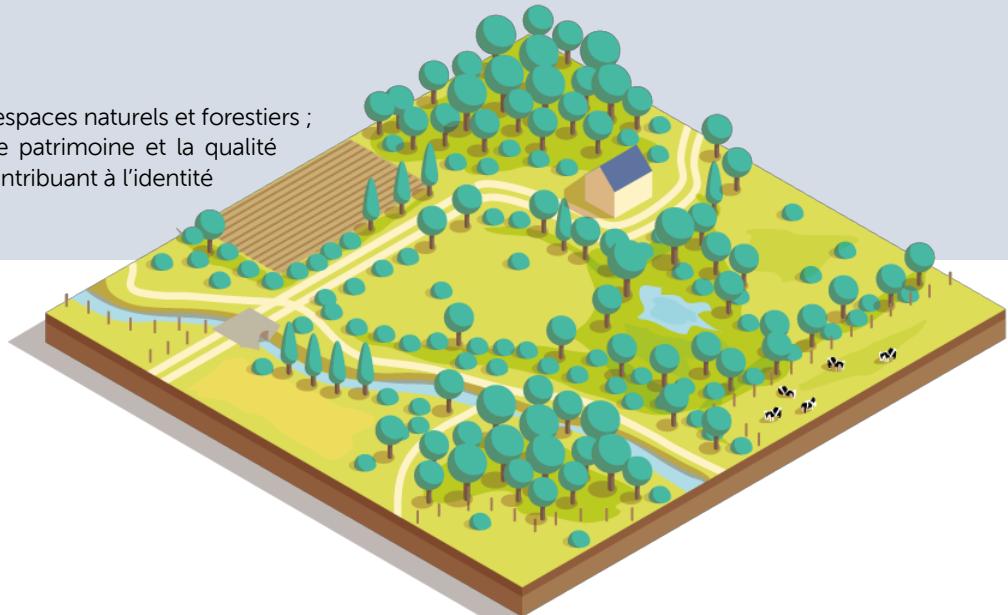
À ces secteurs s'appliquent les corps de règles des chapitres qui suivent.

Définition (extrait du rapport de présentation)

La zone Npb correspond aux terrains peu artificialisés essentiellement composés d'espaces naturels et forestiers. Cette zone à vocation à protéger la qualité des sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels. Il s'agit de limiter fortement la constructibilité mais il est possible d'y admettre sans dénaturer le paysage l'aménagement et l'extension de certaines constructions existantes. Les changements de destinations y sont possibles.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des espaces naturels et forestiers ;
- Préserver les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu



L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

| DESTINATIONS | EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE | HABITATION | COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE | | | | | | |
|------------------|---|------------|-----------------------------------|--|--|--|---|--|--|
| DESTINATIONS | ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS | | | | | | AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE | | |
| Sous-destination | | | | | | | | | |
| Sous-destination | | | | | | | | | |

Rappel : Chaque zone est concernée par les dispositions générales inscrites en première partie du règlement.

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article Npb1 : Destinations et sous-destinations

| | |
|--|--|
| Destinations et sous-destinations autorisées : | Sans objet |
| Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions | <p>Sont autorisées les destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">• Les équipements collectifs de nature technique ou industrielle, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.• Les constructions, installations et objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public du site• Dans le cadre du changement de destination de constructions existantes identifiées au plan de zonage au titre du L151-11 du code de l'urbanisme, sont autorisées les sous-destination suivantes :<ul style="list-style-type: none">– Logement– Hébergement– Les activités de restauration et de commerce de détail et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans la limite de 200m² sous réserve de s'inscrire dans le cadre d'une diversification d'une activité agricole (gîtes ruraux, fermes auberges...) et d'assurer une intégration paysagère, la protection des milieux naturels et sans compromettre l'activité agricole. |

Article Npb2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

| | |
|---|---|
| Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations | <p>Sont interdites les destinations et sous-destinations <u>non mentionnées à l'article précédent</u>.</p> <p>De plus, les usages du sol suivant sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none">• Les constructions et ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) qui présentent un risque (incendie, explosion...) ou de l'insalubrité (odeurs, pollution, bruit...) pour le voisinage.• Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;• Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ;• Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir, les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ;• Les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows, ...) à l'exception des bungalows destinés aux équipements collectifs (école, accueil périscolaire, ...);• Le stockage à l'air libre ;• Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, ... ;• Les dépôts de véhicules ;• Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.• Les dépôts non aménagés de fumiers ou produits fertilisant et produits phytosanitaires• La destruction de talus et de haie |
|---|---|

| | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> • La création de plan d'eau • La modification des circulations hydrauliques défavorables à la qualité de l'eau et accélérant les vitesses d'écoulement • Les sépultures |
| Changement de destination des bâtiments identifiés : | <p>Les bâtiments repérés au sein du règlement graphique peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p> <p>Ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF et la CDNPS.</p> |
| Extension des bâtiments existants : | Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes dans les principes décrits en NPB 4. |

Article Npb3 : Mixité fonctionnelle et sociale

| | |
|----------------------|-------------|
| Mixité sociale | Sans objet. |
| Mixité fonctionnelle | Sans objet. |

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Npb4 : Volumétrie et implantation des constructions :

| | |
|--|--|
| Emprise au sol | <p>Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, il est autorisé, sans création de nouveau logement, la construction d'extensions ou d'annexes ou de piscine dans une enveloppe maximum de 50m² cumulés au sein de l'unité foncière de la propriété. Cette enveloppe est utilisable en une ou plusieurs fois.</p> <p>Les nouvelles annexes pourront s'implanter dans une limite de 20 mètres de la construction principale et ce même si cette dernière est située sur une autre zone.</p> |
| Hauteur des constructions | <p>La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation ne peut excéder R+1+combles pour les constructions principales.</p> <p>La hauteur des annexes est limitée à 4,5 mètres au faîte.</p> |
| Implantation par rapport à l'alignement | <p>Les constructions devront être implantées soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, soit en retrait d'au moins un mètre.</p> <p>Toutefois pour conserver l'harmonie générale de la rue une implantation à l'alignement sur les constructions existantes pourra être exigée</p> |
| Implantation par rapport aux limites séparatives | Les constructions s'implanteront soit en limite séparative soit avec un recul d'au moins 3 mètres. |

Article Npb5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

| | |
|---|---|
| Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures | <p>Les constructions veilleront à s'implanter dans le respect de la pente naturelle du terrain. Dans le cas de plusieurs bâtiment, une implantation regroupée est souhaitée en veillant, dans la mesure du possible, à se rattacher aux éléments existants qui structurent le paysage (murets, bocages, chemins...)</p> <p>L'aspect extérieur des constructions, des installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité de forme, d'harmonie des volumes, des ouvertures et des couleurs.</p> <p>Le dossier de demande de permis de construire devra en outre explicitement indiquer l'état initial du terrain (relief végétation...) et l'aménagement des espaces extérieurs projetés (nature des plantations, modification éventuelle du niveling, ...).</p> |
|---|---|

Les constructions font l'objet d'une recherche, notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées et des raccordements aux constructions limitrophes.

les antennes, y compris les paraboles, devront être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

En parement extérieur, ou en clôture, l'emploi brut (sans enduit) de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, agglomérés, parpaings, ...) est interdit.

Les boîtiers de climatisation ou de pompe à chaleur seront non visibles de l'espace public et éloignés des ouvrants des voisins. Ils devront être indiqués sur les plans dès la phase du permis de construire.

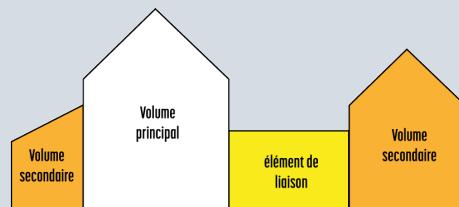
Les toitures

Pour les destinations autres que les équipements d'intérêt collectifs et de services publics, l'aspect extérieur des toitures doit être de type ardoise ou zinc. Pour les vérandas, la toiture de type translucide est autorisée.

volume principal :

La pente du toit pente entre 40 et 50°. De plus, sont interdites :

- Les toitures à 4 pans type diamant en déçà d'un faîte de 4 mètres.
- Les toitures mono pentes
- Les toitures courbes
- Les toitures terrasse à l'exception d'une liaison bâtie de petite surface ne constituant pas une pièce de vie entre deux volumes (sas, couloir, passage comme précisé sur le schéma ci-dessous) :



volumes secondaires (extensions) :

La pente pourra descendre à 20° avec une mono pente autorisée dans une limite de 40m² au sol. Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 30m² de surface au sol ;

annexes :

- La pente pourra descendre à 20° avec une toiture à deux pans.
- Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les constructions qui s'inscrivent en continuité du bâtiment principal ou en limites séparatives. Dans ce second cas, le faîte devra longer cette limite.
- Les toitures terrasses sont interdites au-delà de 15m²

Les clôtures

les clôtures ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Elles doivent dans leurs aspects, leurs dimensions et dans le choix des matériaux participer à la qualité de l'espace public. Les principes esthétiques des clôtures sont exprimés dans l'OAP thématique « clôture et ambiance urbaine ».

La hauteur des clôtures est limitée à :

- 2 mètres lorsqu'elles sont végétales,
- 1,8 mètre lorsqu'elles sont constituées de grillage doublé d'une haie vive, de bois tressé, de panneaux de brandes,
- Les parties maçonneries ne peuvent dépasser 1,2m

| | |
|--|------------|
| Performances énergétiques et environnementales | Sans objet |
|--|------------|

Article Npb6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions :

| | |
|--|---|
| Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables | Les aménagements extérieurs devront prévoir au minimum de 80% d'espace perméables sur la parcelle |
| Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir | Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. |
| Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux | Les mesures à prendre en compte sont définies dans l'OAP « Trame verte et bleue » section « nature en ville » |

Article Npb7 : Stationnement

| | |
|--------------------------------|---|
| Destinations autorisées | La création d'aire de stationnement est soumise à autorisation auprès des services de l'état. Conformément à l'arrêté de 2006 concernant les périmètres de protection des retenues de Mireloup et Beaufort. |
|--------------------------------|---|

Chapitre III - Équipement et réseaux

Article Npb8 : Desserte par les voies publiques ou privées

| | |
|--|--|
| Conditions de desserte des terrains | Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. |
|--|--|

Article Npb9 : Desserte par les réseaux

| | |
|--|--|
| Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement | Les eaux de pluie doivent être en priorité gérées au sein même de la parcelle afin d'en limiter au maximum le rejet dans le milieu. Cette disposition s'applique aussi dans le cadre d'une desserte du réseau de collecte des eaux pluviales où le raccordement reste facultatif. La mise en place d'un dispositif de récupération des eaux de pluie est fortement encouragée pour toute nouvelle construction. |
| Réseau d'eau potable | Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable. Le creusement de puits ou forage est autorisé pour un usage non domestique. Dans le cas d'une double alimentation (réseau / puit privé) une disconnection totale des réseaux doit être mise en place. |
| Réseau d'eaux usées | Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'eaux usées, s'il existe. En cas d'absence de ce réseau, toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être assainie à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol. Les constructions existantes sont tenues d'être équipées d'un dispositif d'assainissement en conformité. Le rejet au réseau collectif des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié. L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite. |

Autres réseaux

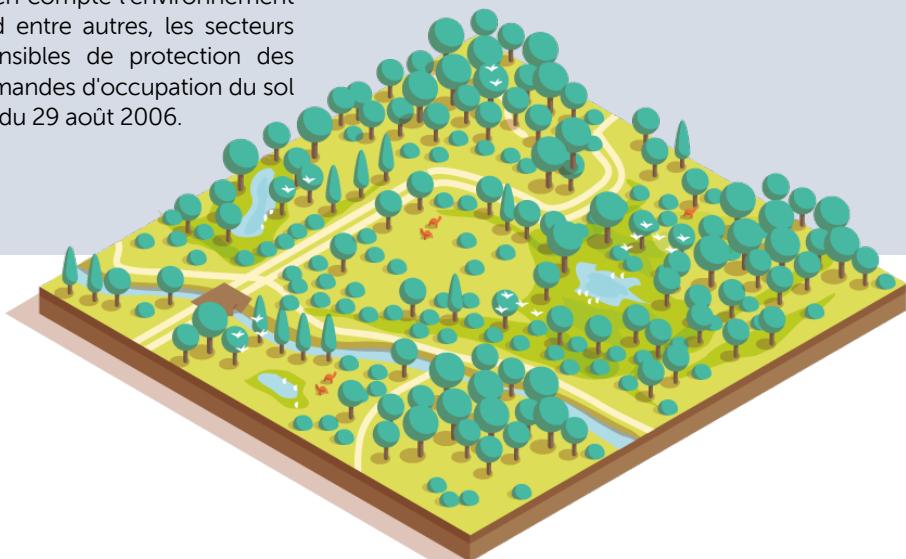
Pour toute construction ou installation nouvelle, en dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les extensions de réseaux sur le domaine public doivent être réalisés en souterrain.

En secteur inondable, il est conseillé que les équipements sensibles ou vulnérables (transformateur, compteur électrique....) soient surélevés.

La limitation de l'impact de l'éclairage public s'inscrit dans une volonté de préservation de la trame noire. Les impératifs en terme d'éclairage sont intégrés à l'OAP thématique "trame noire"

Définition (extrait du rapport de présentation)

La zone Npa correspond à des terrains peu artificialisés essentiellement composés d'espaces naturels et forestiers. Elle a ainsi vocation à protéger la qualité de ces sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels. Parfois exploitée ou cultivée, elle permet aux activités agricoles de se pérenniser, tout en prenant en compte l'environnement naturel dont l'enjeu prévaut. Elle comprend entre autres, les secteurs inclus dans les périmètres rapprochés sensibles de protection des captages d'eau potable, dans lesquels les demandes d'occupation du sol devront être conformes à l'arrêté préfectoral du 29 août 2006.



L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

| DESTINATIONS | EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE | HABITATION | COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE | | | | | |
|------------------|---|------------|-----------------------------------|--|--|--|---|--|
| DESTINATIONS | ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS | | | | | | AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE | |
| Sous-destination | | | | | | | | |
| Sous-destination | | | | | | | | |

Rappel : Chaque zone est concernée par les dispositions générales inscrites en première partie du règlement.

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article Npa1 : Destinations et sous-destinations

| | |
|--|--|
| Destinations et sous-destinations autorisées : | Les locaux techniques et industriels des administrations publiques |
| Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions | Les autres équipements recevant du public répondant à un besoin d'information ou de sensibilisation liée à la protection des espaces naturels. |

Article Npa2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

| | |
|---|--|
| Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations | <p>Sont interdites les destinations et sous-destinations <u>non mentionnées à l'article précédent</u>.</p> <p>De plus, les occupations des sols suivantes sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none">• Les constructions et ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) qui présentent un risque (incendie, explosion...) ou de l'insalubrité (odeurs, pollution, bruit...) pour le voisinage.• Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée;• Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ;• Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir, les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ;• Les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows, ...) à l'exception des bungalows à usage professionnel ou destinés aux équipements collectifs (école, accueil périscolaire, ...);• Le stockage à l'air libre ;• Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, ... ;• Les dépôts de véhicules ;• Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.• La création de puits de forages• Toute aire de stationnement• La modification des circulations hydrauliques défavorables à la qualité de l'eau et accélérant les vitesses d'écoulement.• Les sépultures. |
| Changement de destination des bâtiments identifiés : | Sans objet |
| Extension des bâtiments existants : | Sans objet |

Article Npa3 : Mixité fonctionnelle et sociale

| | |
|----------------------|-------------|
| Mixité sociale | Sans objet. |
| Mixité fonctionnelle | Sans objet. |

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**Article Npa4 : Volumétrie et implantation des constructions :**

| | |
|--|------------|
| Emprise au sol | Sans objet |
| Hauteur des constructions | Sans objet |
| Implantation par rapport à l'alignement | Sans objet |
| Implantation par rapport aux limites séparatives | Sans objet |

Article Npa5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

| | |
|---|--|
| Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures | Les constructions veilleront à s'implanter dans le respect de la pente naturelle du terrain. Dans le cas de plusieurs bâtiment, une implantation regroupée est souhaitée en veillant, dans la mesure du possible, à se rattacher aux éléments existant qui structurent le paysage (murets, bocages chemins...) |
| Performances énergétiques et environnementales | Sans objet |

Article Npa6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions :

| | |
|---|------------|
| Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables | Sans objet |
| Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir | Sans objet |
| Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux | Sans objet |

Article Npa7 : Stationnement

| | |
|-------------------------|------------------------|
| Destinations autorisées | Stationnement interdit |
|-------------------------|------------------------|

Chapitre III - Équipement et réseaux

Article Npa8 : Desserte par les voies publiques ou privées

| | |
|-------------------------------------|--|
| Conditions de desserte des terrains | Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. |
|-------------------------------------|--|

Article Npa9 : Desserte par les réseaux

| | |
|---|--|
| Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement | Les eaux de pluie doivent être en priorité gérées au sein même de la parcelle afin d'en limiter au maximum le rejet dans le milieu. Cette disposition s'applique aussi dans le cadre d'une desserte du réseau de collecte des eaux pluviales où le raccordement reste facultatif. La mise en place d'un dispositif de récupération des eaux de pluie est fortement encouragée pour toute nouvelle construction. |
| Réseau d'eau potable | Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable. |
| Réseau d'eaux usées | Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'eaux usées, s'il existe. En cas d'absence de ce réseau, toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être assainie à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol. Le rejet au réseau collectif des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié. L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite. |
| Autres réseaux | Pour toute construction ou installation nouvelle, en dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les extensions de réseaux sur le domaine public doivent être réalisés en souterrain. En secteur inondable, il est conseillé que les équipements sensibles ou vulnérables (transformateur, compteur électrique....) soient surélevés. |

Définition (extrait du rapport de présentation)

La zone Npl est une zone naturelle non équipée et dont la vocation de loisir est principalement orientée sur la pratique de l'aéromodélisme.

Au regard de sa vocation, la zone se définit comme un secteur de taille et de capacité limitées à cette seule activité et ses infrastructures.



L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

| DESTINATIONS | EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE | HABITATION | COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE | | | | | | | |
|------------------|-------------------------------------|------------|-----------------------------------|--|--|--|--|--|--|--|
| Sous-destination | | | | | | | | | | |

| DESTINATIONS | EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS | | | | | AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE | | | |
|------------------|---|--|--|--|--|---|--|--|--|
| Sous-destination | | | | | | | | | |

Rappel : Chaque zone est concernée par les dispositions générales inscrites en première partie du règlement.

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article Npl1 : Destinations et sous-destinations

| | |
|--|---|
| Destinations et sous-destinations autorisées : | Les autres équipements recevant du public |
| Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions | Sans objet |

Article Npl2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

| | |
|---|--|
| Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations | Sont interdites les occupations ou utilisations du sol sans rapport avec la vocation de la zone ou non prévues à l'article Npl1. |
| Changement de destination des bâtiments identifiés : | Sans objet |
| Extension des bâtiments existants : | Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, l'extension des volumes existants, en harmonie avec la construction d'origine et la création d'annexes sont autorisés dans une enveloppe de 40m ² cumulés. |

Article Npl3 : Mixité fonctionnelle et sociale

| | |
|----------------------|-------------|
| Mixité sociale | Sans objet. |
| Mixité fonctionnelle | Sans objet. |

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Npl4 : Volumétrie et implantation des constructions :

| | |
|--|---|
| Emprise au sol | L'extension de l'emprise au sol est autorisée dans la limite de 40m ² cumulés à l'existant |
| Hauteur des constructions | Les constructions ne peuvent excéder 3,5 mètres au point le plus haut |
| Implantation par rapport à l'alignement | Sans objet |
| Implantation par rapport aux limites séparatives | Sans objet |

Article Npl5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

| | |
|--|------------|
| Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures | Sans objet |
| Performances énergétiques et environnementales | Sans objet |
| Règles différencierées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation | Sans objet |

Article Npl6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions :

| | |
|---|------------|
| Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables | Sans objet |
| Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir | Sans objet |
| Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux | Sans objet |

Article Npl7 : Stationnement

| | |
|-------------------------|--|
| Destinations autorisées | Le stationnement s'organise en dehors des voies publiques sous la forme d'une aire naturelle sans aménagement lourd. Le nombre de places de stationnement doit être adapté aux possibilités du site. |
|-------------------------|--|

Chapitre III - Équipement et réseaux

Article Npl8 : Desserte par les voies publiques ou privées

| | |
|-------------------------------------|--|
| Conditions de desserte des terrains | Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. |
|-------------------------------------|--|

Article Npl9 : Desserte par les réseaux

| | |
|---|---|
| Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement | <p>Les eaux de pluie doivent être en priorité gérées au sein même de la parcelle afin d'en limiter au maximum le rejet dans le milieu. Cette disposition s'applique aussi dans le cadre d'une desserte du réseau de collecte des eaux pluviales où le raccordement reste facultatif.</p> <p>La mise en place d'un dispositif de récupération des eaux de pluie est fortement encouragée pour toute nouvelle construction.</p> |
| Réseau d'eau potable | Sans objet |
| Réseau d'eaux usées | <p>Toute construction nécessitant l'assainissement doit être assainie à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol.</p> <p>Les constructions existantes sont tenues d'être équipées d'un dispositif d'assainissement en conformité.</p> <p>L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.</p> |
| Autres réseaux | <p>Pour toute construction ou installation nouvelle, en dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les extensions de réseaux sur le domaine public doivent être réalisés en souterrain.</p> <p>En secteur inondable, il est conseillé que les équipements sensibles ou vulnérables (transformateur, compteur électrique....) soient surélevés.</p> |

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

La zone A, ou zone Agricole, comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A correspond aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole. Elle se caractérise par la présence de terrains cultivés et pâturés ou pouvant potentiellement l'être et de bâtiments et installations agricoles.

Cette zone a vocation à :

- préserver l'ensemble des potentialités agronomiques, biologiques et économiques des terres agricoles ;
- permettre une évolution des activités et des structures agricoles présentes ;
- permettre d'éventuelles installations de nouveaux sièges d'exploitations agricoles dans un environnement adapté.

A

Définition (extrait du rapport de présentation)

La **zone A** couvre les espaces dont le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres nécessite de les protéger et de les valoriser. Cette zone a ainsi vocation à favoriser le maintien des activités et des milieux agricoles, permettre le développement la diversification des activités agricoles sur le territoire tout en préservant les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité de ces espaces.

Les habitations et activités existantes à la date d'approbation du PLU, quoique situées au sein d'une zone agricole, peuvent évoluer dans les conditions du règlement.



L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

| DESTINATIONS | EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE | HABITATION | COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE |
|------------------|-------------------------------------|------------|-----------------------------------|
| Sous-destination | | | |

| DESTINATIONS | EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS | AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE |
|------------------|---|---|
| Sous-destination | | |

Rappel : Chaque zone est concernée par les dispositions générales inscrites en première partie du règlement.

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article A1 : Destinations et sous-destinations

| | |
|--|--|
| Destinations et sous-destinations autorisées | bâtiments des exploitations agricoles et forestières et toutes leurs sous-destinations. |
| Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions | <ul style="list-style-type: none">• Les locaux techniques ou installations d'intérêt public à l'exception des installations et constructions photovoltaïques au sol, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.• Les logements de fonction liés à une exploitation agricole, en respectant les conditions suivantes :<ul style="list-style-type: none">– La nature de l'activité agricole et son importance justifiant une présence permanente ;– l'existence de bâtiments d'exploitation est un préalable nécessaire à la construction d'un logement de fonction ;– un seul logement de fonction est autorisé par exploitation ;– l'implantation du logement de fonction doit s'effectuer à proximité immédiate du lieu de production, au plus près possible des bâtiments d'exploitation existants ;– La taille des logements de fonction ne peut excéder 30m² d'emprise au sol.• Dans le cadre du changement de destination de constructions existantes identifiées au plan de zonage au titre du L151-11 du code de l'urbanisme, sont autorisées les sous-destination suivantes :<ul style="list-style-type: none">– Logement– Hébergement– Les activités de restauration et de commerce de détail et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans la limite de 200m² et sous réserve de s'inscrire dans le cadre d'une diversification d'une activité agricole (gîtes ruraux, fermes auberges...) et d'assurer une intégration paysagère, la protection des milieux naturels et sans compromettre l'activité agricole.• L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques |

Article A2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

| | |
|---|--|
| Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations | <p>Sont interdites les sous-destinations <u>non mentionnées à l'article précédent</u>.</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none">• Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;• Les garages collectifs de caravanes ;• Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ;• Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir, les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...), les résidences démontables (yourtes...) ;• Les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows, ...), les résidences démontables (yourtes...) ;• Le stockage à l'air libre ;• Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, ... ;• Les dépôts de véhicules ;• Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée. |
|---|--|

| | |
|---|--|
| Changement de destination des bâtiments identifiés | Les bâtiments repérés au sein du règlement graphique peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La distance d'un bâtiment agricole d'une exploitation en activité ou ayant cessé depuis moins de 2 ans est de 100 mètres. Ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Cet avis vaudra aussi pour les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles dans le cadre d'une diversification d'une activité agricole |
| Extension des bâtiments existants | Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes dans les principes décrits en A 4. |

Article A3 : Mixité fonctionnelle et sociale

| | |
|-----------------------------|-------------|
| Mixité fonctionnelle | Sans objet. |
| Mixité sociale | Sans objet. |

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc... Les éléments de modénatrices, les cheminées ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant exécution des fouilles et remblais.

| | |
|--|--|
| Emprise au sol | <p>La surface de nouvelles constructions à vocation de logement de fonction agricole est limitée à 30m² de surface de plancher.</p> <p>Pour les constructions à usage d'habitation existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU, il est autorisé, sans création de nouveau logement, la construction d'extensions ou d'annexes ou de piscine dans une enveloppe maximum de 50m² cumulés au sein de l'unité foncière de la propriété. Cette enveloppe est utilisable en une ou plusieurs fois.</p> <p>Les nouvelles annexes et extensions pourront s'implanter dans une limite de 20 mètres de la construction principale et ce même si cette dernière est située sur une autre zone.</p> |
| Hauteur des constructions | <p>Pour les constructions à destination agricole, la hauteur maximale n'est pas réglementée.</p> <p>La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation ne peut excéder R+1+comble. Toutefois, les extensions pourront atteindre la hauteur du bâtiment jouxté.</p> <p>La hauteur des annexes est limitée à 4,5 mètres</p> |
| Implantation par rapport à l'alignement | <p>Les bâtiments autre que la vocation agricole devront être implantées soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, soit en retrait d'au moins un mètre.</p> <p>Les bâtiments agricoles auront un recul d'au moins 5 mètres.</p> <p>Toutefois pour conserver l'harmonie générale de la rue une implantation à l'alignement sur les constructions existantes pourra être exigée</p> |

Implantation par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions agricoles, un recul minimal de 10 mètres vis-à-vis des parcelles riveraines bâties abritant une construction à usage d'habitation non liée à l'exploitation agricole

Dans les autres cas, lorsque l'implantation ne se fait pas en limite, un recul de 3 mètre minimum est imposé par rapport à la limite séparative.

Article A5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Les constructions veilleront à s'implanter dans le respect de la pente naturelle du terrain. Dans le cas de plusieurs bâtiment, une implantation regroupée est souhaitée en veillant, dans la mesure du possible, à se rattacher aux éléments existant qui structurent le paysage (murets, bocages chemins...)

L'aspect extérieur des constructions, des installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité de forme, d'harmonie des volumes, des ouvertures et des couleurs.

Le dossier de demande de permis de construire devra en outre explicitement indiquer l'état initial du terrain (relief végétation...) et l'aménagement des espaces extérieurs projetés (nature des plantations, modification éventuelle du niveling,...).

Les constructions font l'objet d'une recherche, notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées et des raccordements aux constructions mitropoles.

les antennes, y compris les paraboles, devront être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

En parement extérieur, ou en clôture, l'emploi brut (sans enduit) de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, agglomérés, parpaings, ...) est interdit.

Les boîtiers de climatisation ou de pompe à chaleur seront non visibles de l'espace public et éloignés des ouvrants des voisins. Ils devront être indiqués sur les plans dès la phase du permis de construire.

Les toitures

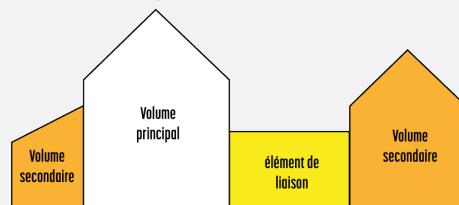
Les règles qui suivent ne concernent que les bâtiments autres que les vocations agricoles, forestière ou d'intérêt collectif.

L'aspect extérieur des toitures doit être de type ardoise ou zinc. Pour les vérandas, la toiture de type translucide est autorisée.

volume principal :

La pente du toit pente entre 40 et 50°. De plus, sont interdites :

- Les toitures à 4 pans type diamant en deçà d'un faîte de 4 mètres.
- Les toitures mono pentes
- Les toitures courbes
- Les toitures terrasse à l'exception d'une liaison bâtie de petite surface ne constituant pas une pièce de vie entre deux volumes (sas, couloir, passage comme précisé sur le schéma ci-dessous) :



volumes secondaires (extensions) :

La pente pourra descendre à 20° avec une mono pente autorisée dans une limite de 40m² au sol. Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 30m² de surface au sol ;

annexes :

- La pente pourra descendre à 20° avec une toiture à deux pans.

| | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les constructions qui s'inscrive en continuité du bâtiment principal ou en limites séparatives. Dans ce second cas, le faîtage devra longer cette limite. - Les toitures terrasses sont interdites au-delà de 15m² <p>Les clôtures les clôtures ainsi que les portails participent à la qualité du paysage rural. Elles doivent dans leurs aspects, leurs dimensions et dans le choix des matériaux participer à la qualité de l'espace public. Les principes esthétiques des clôtures sont exprimés dans l'OAP thématique « clôture et ambiance urbaine ».</p> <p>La hauteur des clôtures est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2 mètres lorsqu'elles sont végétales, • 1,8 mètre lorsqu'elles sont constituées de grillage doublé d'une haie vive, de bois tressé, de panneaux de brandes, • Les parties maçonneries ne doivent pas dépasser 1,2 mètre. |
| Performances énergétiques et environnementales | Dans la mesure du possible, l'orientation des bâtiments agricoles nouveaux devront intégrer la possibilité d'installation de production d'énergie renouvelable en favorisant une exposition des toitures au Sud. Ces dispositions devront néanmoins s'inscrire en cohérence avec les exigences du bien-être animal et d'une bonne ventilation des bâtiments d'élevage. |
| Règles différencierées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation | Dans les secteurs définis comme risque de submersion de barrage, la construction d'un logement lié au besoin d'une exploitation devra intégrer une surélévation nécessaire. |

Article A6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions

| | |
|---|--|
| Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables | Sans objet. |
| Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir | Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. |
| Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux | Les mesures à prendre en compte sont définies dans l'OAP « clôture et ambiance urbaine » |

Article A7 : Stationnement

| | |
|-------------------------|--|
| Destinations autorisées | <p>Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones »</p> |
|-------------------------|--|

Chapitre III - Équipement et réseaux

Article A8 : Desserte par les voies publiques ou privées

| | |
|-------------------------------------|--|
| Conditions de desserte des terrains | Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. |
|-------------------------------------|--|

Article A9 : Desserte par les réseaux

| | |
|---|---|
| Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement | <p>Les eaux de pluie doivent être en priorité gérées au sein même de la parcelle afin d'en limiter au maximum le rejet dans le milieu. Cette disposition s'applique aussi dans le cadre d'une desserte du réseau de collecte des eaux pluviales où le raccordement reste facultatif.</p> <p>La mise en place d'un dispositif de récupération des eaux de pluie est fortement encouragée pour toute nouvelle construction.</p> |
| Réseau d'eau potable | <p>Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.</p> <p>Le creusement de puits ou forage est autorisé pour un usage non domestique. Dans le cas d'une double alimentation (réseau / puit privé) une disconnection totale des réseaux doit être mise en place.</p> |
| Réseau d'eaux usées | <p>Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'eaux usées, s'il existe. En cas d'absence de ce réseau, toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être assainie à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol.</p> <p>Le rejet au réseau collectif des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié.</p> <p>L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.</p> |
| Autres réseaux | <p>Pour toute construction ou installation nouvelle, en dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les extensions de réseaux sur le domaine public doivent être réalisés en souterrain.</p> <p>En secteur inondable, il est conseillé que les équipements sensibles ou vulnérables (transformateur, compteur électrique,...) soient surélevés.</p> |