
REGLEMENT

4

" Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement." (article L.110).

Révision prescrite par délibération du Conseil Municipal le : 02 juillet 2010
Débat préalable organisé au sein du Conseil Municipal le : 29 juin 2012
P.L.U arrêté par délibération du Conseil Municipal le : 21 décembre 2012
P.L.U approuvé par délibération du Conseil Municipal le : 29 novembre 2013
P.L.U rendu exécutoire le :

SOMMAIRE

Préambule : Il est rappelé que les articles énoncés dans ce document réglementaire sont susceptibles d'évoluer au cours du temps. Ceux qui sont présents dans ce document sont issus du Code de l'Urbanisme, valide en novembre 2013. Pour une mise à jour de ces articles, consultez le site www.legifrance.fr.

SOMMAIRE

Table des matières

<u>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....</u>	<u>4</u>
<u>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</u>	<u>13</u>
<u>CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA.....</u>	<u>14</u>
<u>CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UC et UH.....</u>	<u>24</u>
<u>CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE.....</u>	<u>35</u>
<u>CHAPITRE 4 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UY.....</u>	<u>43</u>
<u>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</u>	<u>52</u>
<u>CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU.....</u>	<u>53</u>
<u>CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUya.....</u>	<u>58</u>
<u>CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU.....</u>	<u>65</u>
<u>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</u>	<u>69</u>
<u>CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A.....</u>	<u>70</u>
<u>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET</u>	
<u>FORESTIERES.....</u>	<u>81</u>
<u>CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N.....</u>	<u>82</u>

INTRODUCTION

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme.

Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chaque zone.

L'organisation du règlement de chaque zone présente 16 articles :

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains aux voies
- Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux
- Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 : Emprise au sol des constructions
- Article 10 : Hauteur maximale des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- Article 12 : Réalisation d'aires de stationnement
- Article 13 : Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations
- Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)
- Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- Article 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Il n'est fait état des articles 15 et 16 dans le règlement, ils sont sans objet.

COMMUNE DE PLEMY

PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

introduction

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme.

Un projet d'occupation et d'utilisation du sol ne sera autorisé que s'il satisfait en même temps, à l'ensemble des règles édictées par le présent règlement, et aux articles du Code de l'Urbanisme auxquels il fait explicitement référence.

article 1 – champ d'application territorial du plan

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de PLEMY.

article 2 – portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols

1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux articles [R.111-2 à R.111-24] du Code de l'Urbanisme (règles générales d'utilisation du sol), à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-14, R.111-15 et R.111-21, sauf dans le cas où il est fait explicitement référence à ces règles.

2. Se superposent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- la loi sur l'eau ;
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol ;
- l'interdiction du camping et l'installation des caravanes en application des dispositions des articles R.111-38, R.111-39, R.111-40 du Code de l'Urbanisme ;
- les dispositions particulières liées à la domanialité des terrains ;
- la réglementation particulière applicable à certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol.

* Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception des constructions mentionnées aux articles R.421-2 à R.421-8 qui sont dispensées de toute formalité, et des constructions mentionnées aux articles R.421-9 à R.421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

* Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

* Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à

autorisation (articles L.130-1, L.142-11, R.130-1, R.421-3-1 du Code de l'Urbanisme). Les espaces boisés classés seront définis avec un recul de 5 m par rapport à la limite du domaine public routier départemental.

* Les défrichements sont soumis à autorisation article L.311-1 du Code Forestier).

* Les lotissements (articles L.442-1 à L.442-14, R.442-1 à R.442-25 du Code de l'Urbanisme).

* Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation.

* L'installation isolée d'une ou plusieurs caravanes pour une durée supérieure à trois mois, est soumis à déclaration préalable (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme).

* Les terrains de camping, de caravanage et habitations légères de loisirs (article L. 443-1 du Code de l'Urbanisme).

* Les exploitations de carrières soumises à autorisation (Code minier, article 106, titre II du D. n° 79-1108, 20 décembre 1979, Code de l'Urbanisme article R. 123-13).3. Sont précisées ci-après les règles applicables à la protection du patrimoine archéologique :

- la législation sur les découvertes archéologiques fortuites (articles L. 531-14 à L.531-16 du Code du Patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : " 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 - Tél : 02.99.84.59.00).

- la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 322-2 du Code Pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : "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".

La prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques dans les procédures d'urbanisme :

- l'article 1 du décret n° 2004-490 du 03 juin 2004 pris pour application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : *"les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne*

peuvent être entreprises 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".

- l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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 matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique, seront respectés :

- les articles L.523-1, L.523-4, L.523-8, L.522-5, L.522-4, L.531-14, R.523-1 à R.523-14 du code du patrimoine,
- l'article R.111-4 du code de l'urbanisme,
- l'article L.122-1 du Code de l'environnement,
- l'article L.322-2, 3° du code pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment son titre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.

article 3 – division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières. Ces zones sont divisées en secteurs.

Ces zones incluent le cas échéant :

- les terrains classés par ce Plan Local d'Urbanisme comme espaces boisés à conserver, soumis aux dispositions spécifiques définies par les articles L.130-1 à L.130-5 et R.130-1 à R.130-2 du Code de l'Urbanisme.
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts soumis aux dispositions spécifiques définies par les articles L.123-1, L.123-17, R.123-11 du Code de l'Urbanisme.
- une identification et localisation des éléments de paysage et délimitation des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection (article L.123-1-5 7° alinéa du Code de l'Urbanisme).

1) Les zones urbaines dites "zones U"

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les

équipements publics existants ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elles correspondent aux :

- | | |
|---|----|
| - constructions anciennes délimitant le centre bourg traditionnel dit | UA |
| - constructions continues ou discontinues dites | UC |
| - constructions présentes au sein des hameaux constructibles | UH |
| - zones à vocation d'équipement dites | UE |
| - zones à vocation d'activité économique dites | UY |

Aux zones urbaines U, s'appliquent les dispositions des chapitres correspondants des titres I et II du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur le plan annexé au règlement, conformément à la légende y figurant.

2) Les zones à urbaniser dites "zones AU"

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

La zone AU est hiérarchisée comme suit :

- Les zones 1AU : les constructions y sont autorisées lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;
- Les zones 2AU : la desserte par les voies et les réseaux à la périphérie immédiate de ces zones n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du P.L.U.

Le secteur 1AU se compose des secteurs définis ci-après :

- le secteur 1AUc correspond au développement de la zone UC.
- le secteur 1AUe correspond au développement de la zone UE.
- le secteur 1AUya qui correspond au développement de zone à vocation d'activités artisanales.

Le secteur 2AU se compose des secteurs définis ci-après :

- le secteur 2AUc

Aux zones à urbaniser s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres I et

III du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur le plan annexé au règlement, conformément à la légende y figurant.

3) Les zones agricoles dites "zones A"

Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elles correspondent aux zones agricoles dites A

Aux zones agricoles A, s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres I et IV du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur le plan annexé au règlement, conformément à la légende y figurant.

4) Les zones naturelles et forestières dites "zones N"

Peuvent être classés en zones naturelles et forestières, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elles correspondent aux :

- zones naturelles et forestières dites	N
- zone de loisirs en zone humide	NTzh
- zones de traitement des eaux usées	NE
- zones destinées aux constructions dispersées en zone rurale non liées à l'activité agricole dites	NH
- zones liées à la présence de site archéologique de type 2 dites	NN
- zones liées aux zones humides	Nzh

Aux zones naturelles N, s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres I et V du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur le plan annexé au règlement, conformément à la légende y figurant.

article 4 – adaptations mineures

« Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes." (Article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme).

article 5 – quelques définitions

Hauteur maximale :

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone, est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Annexe : Construction accolée à la construction principale dite dans le langage courant extension.

Dépendance :

Construction détachée de la construction principale. La dépendance constitue une construction secondaire au volume moindre par rapport à la construction principale.

Restauration :

Action qui consiste à remettre en place un état précédent qui a été altéré, de redonner à un bâti une apparence proche de son état initial.

Réhabilitation :

Action qui consiste à moderniser un bâti existant pour qu'il réponde au mieux aux attentes de ses occupants.

Emprise au sol (article R.420-1 du Code de l'urbanisme)

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

Surface de plancher (article R.112-2 du Code de l'urbanisme)

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur.

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs.

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre.

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres.

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets.

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune.

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Nouvelle construction

On entend par nouvelle construction les constructions quel que soit leur usage (habitation, activités...), les annexes et les dépendances.

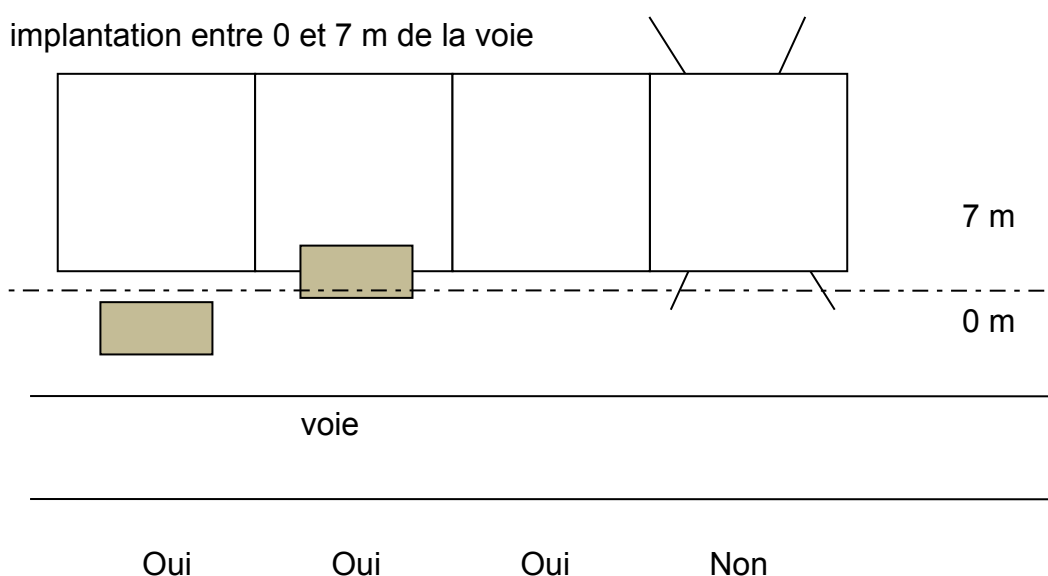
Unité foncière

Ilot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision et qui constitue un ensemble homogène.

Implantation par rapport aux voies.

L'autorisation d'une construction par rapport à la voie, implantée entre 2 valeurs s'entend par les possibilités minimales et maximale d'implantation d'un pignon ou façade de la construction.

Exemple : implantation entre 0 et 7 m de la voie



article 6 – rappels

1. Urbanisme et sécurité routière :

Conformément aux dispositions de l'article L.110 du Code de l'Urbanisme, Le Plan Local d'Urbanisme doit prendre en compte la sécurité publique, et en particulier la sécurité routière.

2. Article L.111-3 du Code de l'Urbanisme

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

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

article 7 – zones humides

« Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement lié au code de l'urbanisme susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages ».

« Sont admis dans les zones humides repérées au document graphique, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement, tant paysagère qu'écologique, les équipements d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liés (équipements liés aux routes, réseaux divers,...).

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de qualité de la biodiversité.

A défaut, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200% de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

COMMUNE DE PLEMY

REGLEMENT

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

(Zones de type U)

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA **ZONE UA**

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone **UA** est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat.

Elle correspond à l'urbanisation ancienne du bourg de PLEMY, caractérisée par une urbanisation dense où les bâtiments sont édifiés, en règle générale, en ordre continu et à l'alignement

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par le biais d'une délibération. (Conformément aux dispositions des articles L.421-4, R.421-2, R.421-9 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme).
2. Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
3. Les changements de destination sont soumis aux dispositions des articles R.421-14 et R.421-17 du Code de l'urbanisme.
4. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
5. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme ainsi que pour les éléments du patrimoine et du paysage repérés au titre de l'article L.123-1- 5 7° du Code de l'Urbanisme.
6. Toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction de plus de 8 logements comportera au moins 20 % de logements sociaux (L.302-5 et L.351-2 1^{er} alinéa du Code de la construction et de l'habitation) conformément aux dispositions du SCoT du Pays de Saint Brieuc.

7. Dans les lotissements, la superficie moyenne des lots accueillant des habitations individuelles ne doit pas dépasser 700m².

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

article ua1 – occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2, correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, et notamment :

1. La création ou l'extension d'installations agricoles.
2. Les lotissements industriels, artisanaux.
3. Les installations classées ou non, y compris les entrepôts et les activités artisanales qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
4. L'installation de plusieurs caravanes quelle qu'en soit la durée, à l'exception des dispositions de l'article U2.
5. Les terrains de camping caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
6. L'ouverture de toute mine ou carrière.
7. Les exhaussements et affouillements non liés à une autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager) (articles R.421-19, R.421-20, R.421-23 et R.425-25 à R.425- 28 du Code de l'Urbanisme).
8. Les discothèques, dancing, bars de nuit.
9. Toutes activités non compatibles avec la vocation principale de la zone.

article ua2 - occupations et utilisations du sol admises sous reserve

Sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone, le milieu et le tissu urbain environnant :

1. Les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie, d'équipements (scolaires, sportifs, culturels, ...), de commerce et d'artisanat, de bureaux et services, de parcs de stationnement, de garages individuels.

2. Les annexes, dépendances et les locaux techniques liées aux constructions précitées, notamment les abris de jardin, etc.

3. Les aires de sports et de jeux.

4. Les exhaussements et affouillements du sol liés à une autorisation d'urbanisme.

5. L'hivernage de caravanes, de bateaux, dans la limite d'un élément par propriété, sur le terrain constituant la résidence principale de l'utilisateur.

L'installation de caravane(s) ou d'habitation(s) légère(s) de loisirs dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Toutefois, en ce qui concerne les caravanes qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs, leur stationnement sera autorisé sur les terrains nus.

6. Les équipements et ouvrages techniques publics dans un but d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillement de sol nécessaires à leur réalisation.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

article ua3 – conditions de desserte et d'accès des terrains aux voies

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

Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.

2. Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité

est appréciée compte tenu de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.

Le permis de construire peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

3. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles pourront comporter en leur partie terminale, une aire de retournement conformément à la réglementation en vigueur. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

article ua4 – conditions de desserte des terrains par les reseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou réhabilitation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression. Dans le cadre d'une politique d'économie de la ressource en eau, de réduction de la consommation en eau potable, différentes techniques sont autorisées (réducteur de débit, mitigeurs, récupération des eaux pluviales,).

Une déclaration en mairie est nécessaire avant tout travaux de raccordements aux divers réseaux d'eau ou de prélèvement, puits ou forage à des fins d'usage domestique de l'eau.

2. Assainissement eaux pluviales

La collecte des eaux pluviales *sera préconisée prioritairement* sur la parcelle à l'aide de dispositif adapté (puisard, citerne...) avant rejet dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. Dans le cas d'opération d'ensemble, un espace aménagé complètera ce dispositif (bassin, noue, ...).

Afin de maîtriser les débits en eaux pluviales, il conviendra de limiter l'imperméabilisation des sols.

En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales seront évacuées directement par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux de récupérations pluviales peuvent être utilisées au sein du bâtiment et en dehors conformément à la réglementation en vigueur. Les modalités d'utilisation de l'eau

de pluie sont explicitées dans l'arrêté du 21 août 2008, publié au JO n°0201 du 29 août 2008.

3. Assainissement eaux usées

Les eaux usées devront être obligatoirement évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place. L'ancienne installation devra être alors mise hors service et nettoyée.

Dans le cas d'un assainissement autonome, les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Des sondages complémentaires pourront être exigés auprès du pétitionnaire ainsi qu'une superficie minimale pour construire, lors des résultats de cette étude complémentaire, au titre de la loi sur l'eau.

4. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle ou réhabilitation doit prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

5. Autres réseaux

Les nouveaux réseaux (électricité, téléphonie, câblerie, ...) devront faire l'objet de soins particuliers quant à leur implantation :

- enfouissement
- intégration, en corniche, sur le bâti.

Les nouveaux raccordements en terrain privé seront, dans la mesure du possible, réalisés en souterrain.

article ua5 – superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

article ua6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions doivent être édifiées à la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies ou places publiques ou, pour des voies privées, à partir de la limite effective de la voie.

2. Toutefois une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée notamment pour tenir compte :

- du bâti existant implanté différemment des règles citées ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- de la nature du sol, de la configuration particulière des parcelles, du caractère des constructions avoisinantes ; d'une intégration harmonieuse dans l'environnement ;
- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, ...) ;
- pour les extensions des constructions existantes, non implantées à l'alignement ;
- pour les annexes aux constructions existantes (garages, etc).

article ua7 - implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les nouvelles constructions devront s'implanter au moins sur une limite séparative.

Du côté où la nouvelle construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à la sablière ou à l'acrotère, avec un minimum de 3.00 mètres.

2. Toutefois une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée notamment pour tenir compte du bâti existant implanté différemment des règles citées ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

article ua8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

article ua9 – emprise au sol des constructions

Sans objet.

article ua10 – hauteur maximale des constructions

1. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du niveau du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais, est fixée comme suit :

	toitures traditionnelles 2 pentes (32° minimum)	toitures terrasses (acrotère) et autres toitures
	Sablière	faîtage
UA	6.00 m	11.00 m

2. Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 10 mètres, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

3. Des adaptations pourront cependant être accordées (dépassement de ces hauteurs maximales) lorsque l'accessibilité au bâtiment le nécessite (accès à un niveau enterré, ...).

4. Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës. Dans ce cas, la hauteur de la sablière et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

5. Ces règles ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation, etc.

article ua11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou

à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, le choix des matériaux et les couleurs. Quel que soit le projet architectural (restauration, expression traditionnelle ou contemporaine), une attention particulière sera apportée :

- dans la composition des volumes et des éléments d'architecture qui les composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures (élément d'ornement),
- dans la liaison avec l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devra être justifiée lors de la présentation du projet.

L'unité architecturale sera recherchée sur un même espace urbain.

En conséquence,

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
2. Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages, ...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
3. Les extensions et vérandas rapportées à un bâtiment existant devront s'intégrer par leur volume et leurs pentes à l'architecture de la construction initiale.
4. Clôtures :

En limite des voies ou place, publiques ou privées :

Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins), les clôtures ne peuvent émerger du terrain naturel présentant la plus grande altitude de plus de 2.00 m notamment.

Les clôtures seront constituées de façon préférentielle :

- en maçonnerie de pierres,
- en parpaings enduits,
- sous forme d'un mur bahut (0,80 maximum) accompagné d'une grille, d'une haie, d'une lisse ou bareaudage.

Tout autre mode de clôture sera étudié dans le cadre d'une demande d'autorisation

d'urbanisme rendu obligatoire par délibération du Conseil Municipal conformément à l'article R.421-12 d) du Code de l'Urbanisme

Dans ce cas, l'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit, ...) est interdit.

Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, devront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

En limites séparatives :

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2.00 m du terrain naturel.

5. Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes, ...).

6. Les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

7. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux), ..., ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation, ...).

article ua12 – réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et à la fréquentation de celle-ci.

article ua13 – réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les abords des aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux. La conservation des plantations existantes ou leur remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalent pourra être exigé. Il en va de même, le cas échéant, des talus plantés.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS

article ua14 – coefficient d'occupation du sol (c.o.s)

Sans objet.

CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UC ET UH

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone **UC** est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat.

Elle couvre les zones dont le caractère dominant est l'habitat individuel groupé isolé. Les constructions y sont implantées en ordre discontinu (tissu urbain de type pavillonnaire).

La zone **UC** se retrouve en extension des agglomérations du bourg et de la gare de MONCONTOUR.

Une zone **UH** est inscrite pour les hameaux constructibles, répartis dans la zone rurale. La zone UH indique que des règles de positionnement dans l'espace des constructions sont instaurées de manière à garantir une optimisation des parcelles constructibles. Ces règles sont inscrites au sein des orientations d'aménagement et de programmation.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par le biais d'une délibération. (Conformément aux dispositions des articles L.421-4, R.421-2, R.421-9 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme).
2. Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
3. Les changements de destination sont soumis aux dispositions des articles R.421-14 et R.421-17 du Code de l'urbanisme.
4. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
5. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme ainsi que pour les éléments du

patrimoine et du paysage repérés au titre de l'article L.123-1- 5 7° du Code de l'Urbanisme.

6. Toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction de plus de 8 logements comportera au moins 20 % de logements sociaux (L.302-5 et L.351-2 1^{er} alinéa du Code de la construction et de l'habitation) conformément aux dispositions du SCoT du Pays de Saint Brieuc.

7. Dans les lotissements, la superficie moyenne des lots accueillant des habitations individuelles ne doit pas dépasser 700m².

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

articles uc1 et uh1 – occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2, correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, et notamment :

1. La création ou l'extension d'installations agricoles.

2. Les lotissements industriels, artisanaux.

3. Les installations classées ou non, y compris les entrepôts et les activités artisanales qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.

4. L'installation d'une ou de plusieurs caravanes quelle qu'en soit la durée, à l'exception des dispositions de l'article UC2.

5. Les terrains de camping caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.

6. L'ouverture de toute mine ou carrière.

7. Les exhaussements et affouillements non liés à une autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager) (articles R.421-19, R.421-20, R.421-23 et R.425-25 à R.425- 28 du Code de l'Urbanisme).

8. Toutes activités non compatibles avec la vocation principale de la zone.

articles uc2 et uh2 - occupations et utilisations du sol admises sous réserve

A - Sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone, le milieu et le tissu urbain environnant :

1. Les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie, d'équipements (scolaires, sportifs, culturels, ...), de commerce et d'artisanat, de bureaux et services, de parcs de stationnement, de garages individuels.

2. Les annexes, dépendances et les locaux techniques liées aux constructions précitées, notamment les abris de jardin, etc.

3. Les aires de sports et de jeux.

4. Les exhaussements et affouillements du sol liés à une autorisation d'urbanisme.

5. L'hivernage de caravanes, de bateaux, dans la limite d'un élément par propriété, sur le terrain constituant la résidence principale de l'utilisateur.

L'installation de caravane(s) ou d'habitation(s) légère(s) de loisirs dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Toutefois, en ce qui concerne les caravanes qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs, leur installation sera autorisée sur les terrains nus.

6. Les équipements et ouvrages techniques publics dans un but d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillement de sol nécessaires à leur réalisation.

B - Sont admises les installations classées, sous réserve des conditions fixées ci-après :

1. les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

2. L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone, peut être autorisée à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

articles uc3 et uh3 – conditions de desserte et d'accès des terrains aux voies

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

Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.

2. Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.

Le permis de construire peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

3. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles pourront comporter en leur partie terminale, une aire de retournement conformément à la réglementation en vigueur. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

articles uc4 et uh4 – conditions de desserte des terrains par les reseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou réhabilitation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression. Dans le cadre d'une politique d'économie de la ressource en eau, de réduction de la consommation en eau potable, différentes techniques sont autorisées (réducteur de débit, mitigeurs, récupération des eaux pluviales,).

Une déclaration en mairie est nécessaire avant tout travaux de raccordements aux divers réseaux d'eau ou de prélèvement, puits ou forage à des fins d'usage domestique de l'eau.

2. Assainissement eaux pluviales

La collecte des eaux pluviales *sera préconisée prioritairement* sur la parcelle à l'aide de dispositif adapté (puisard, citerne, ...) avant rejet dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. Dans le cas d'opération d'ensemble, un espace aménagé complètera ce dispositif (bassin, noue, ...).

Afin de maîtriser les débits en eaux pluviales, il conviendra de limiter l'imperméabilisation des sols.

En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales seront évacuées directement par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux de récupérations pluviales peuvent être utilisées au sein du bâtiment et en dehors conformément à la réglementation en vigueur. Les modalités d'utilisation de l'**eau de pluie** sont explicitées dans l'arrêté du 21 août 2008, publié au JO n°0201 du 29 août 2008.

3. Assainissement eaux usées

Les eaux usées devront être obligatoirement évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place. L'ancienne installation devra être alors mise hors service et nettoyée.

Dans le cas d'un assainissement autonome, les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Des sondages complémentaires pourront être exigés auprès du pétitionnaire ainsi qu'une superficie minimale pour construire, lors des résultats de cette étude complémentaire, au titre de la loi sur l'eau.

4. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle ou réhabilitation doit prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

5. Autres réseaux

Les nouveaux réseaux (électricité, téléphonie, câblerie, ...) devront faire l'objet de soins particuliers quant à leur implantation :

- enfouissement
- intégration, en corniche, sur le bâti.

Les nouveaux raccordements en terrain privé seront, dans la mesure du possible, réalisés en souterrain.

articles uc5 et uh5 – superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

articles uc6 et uh6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les nouvelles constructions doivent être édifiées à une distance comprise entre 0 et 7 mètres par rapport à l'emprise des voies ou places publiques ou privées, ou à l'alignement futur.

Les constructions secondaires dites annexe (extension) ou dépendance sont autorisées au-delà des 7 mètres.

2. Toutefois une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée notamment pour tenir compte :

- du bâti existant implanté différemment des règles citées ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- de la nature du sol, de la configuration particulière des parcelles, du caractère des constructions avoisinantes ; d'une intégration harmonieuse dans l'environnement ;
- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, ...) ;
- pour les extensions des constructions existantes, non implantées à l'alignement ;
- pour les annexes aux constructions existantes (garages, ...).

3. En zone UH, Les constructions devront respectées les principes instaurées au sein des orientations d'aménagement et de programmation.

B - Routes départementales – en dehors des espaces urbanisés (agglomération, village et hameaux)

1. Les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques,...) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe le plus proche des routes départementales dont la largeur est de :

- 35 pour la RD768,
- 15 m pour les RD1, RD35, RD44 et RD103.

Les nouvelles constructions devront respecter les reculs inscrits aux documents graphiques.

Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation E.D.F, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins, dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

articles uc7 et uh7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à la sablière ou à l'acrotère, avec un minimum de 3.00 mètres.

2. Toutefois une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée notamment pour tenir compte du bâti existant implanté différemment des règles citées ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

articles uc8 et uh8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une meme propriete

Sans objet.

articles uc9 et uh9 – emprise au sol des constructions

Sans objet.

articles uc10 et uh10 – hauteur maximale des constructions

1. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du niveau du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais, est fixée comme suit :

	toitures traditionnelles 2 pentes (32° minimum)		toitures terrasses (acrotère) et autres toitures
	Sablière	faîtage	
UC	6.00 m	9.00 m	10.00 m

2. Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 10 mètres, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

3. Des adaptations pourront cependant être accordées (dépassement de ces hauteurs maximales) lorsque l'accessibilité au bâtiment le nécessite (accès à un niveau enterré, ...).

4. Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës. Dans ce cas, la hauteur de la sablière et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

5. Ces règles ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation, ...

articles uc11 et uh11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dispositions générales

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

Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, le choix des matériaux et les couleurs. Quel que soit le projet architectural (restauration, expression traditionnelle ou contemporaine), une attention particulière sera apportée :

- dans la composition des volumes et des éléments d'architecture qui les composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures (élément d'ornement),
- dans la liaison avec l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devra être justifiée lors de la présentation du projet.

L'unité architecturale sera recherchée sur un même espace urbain.

En conséquence,

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
2. Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
3. Les extensions et vérandas rapportées à un bâtiment existant devront s'intégrer par leur volume et leurs pentes à l'architecture de la construction initiale.
4. Clôtures :

En limite des voies ou place, publiques ou privées :

Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins), les clôtures ne peuvent émerger du terrain naturel présentant la plus grande altitude de plus de 2.00m notamment.

Les clôtures seront constituées de façon préférentielle :

- en maçonnerie de pierres,
- en parpaings enduits,
- sous forme d'un mur bahut (0,80 maximum) accompagné d'une grille, d'une haie, d'une lisse ou bareaudage.
- sous forme de haie, doublée ou non d'un grillage dans ce cas la hauteur maximale en limite de voie ou d'espace public sera de 2,00 m.

Tout autre mode de clôture sera étudié dans le cadre d'une demande d'autorisation d'urbanisme rendu obligatoire par délibération du Conseil Municipal conformément à l'article R.421-12 d) du Code de l'Urbanisme

Dans ce cas, l'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit, ...) est interdit.

Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, devront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

En limites séparatives :

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2.00 m du terrain naturel.

5. Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes, ...).

6. Les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

7. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux), ..., ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation, ...).

articles uc12 et uh12 – réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et à la fréquentation de celle-ci.

articles uc13 et uh13 – réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les abords des aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux. La conservation des plantations existantes ou leur remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalent pourra être exigé. Il en va de même, le cas échéant, des talus plantés.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS

articles uc14 et uh14 – coefficient d'occupation du sol (c.o.s)

Sans objet.

CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

La zone **UE** est une zone d'activités destinée à regrouper les établissements à caractère :

- sportif
- de loisirs
- culturel

...

d'importance dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par le biais d'une délibération. (Conformément aux dispositions des articles L.421-4, R.421-2, R.421-9 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme).

2. Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

3. Les changements de destination sont soumis aux dispositions des articles R.421-14 et R.421-17 du Code de l'urbanisme.

4. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

5. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme ainsi que pour les éléments du patrimoine et du paysage repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

article ue1 – occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2, correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, et notamment :

1. Les habitations à l'exception de celles autorisées dans le cadre de l'article UE2.
2. La création ou l'extension d'installations agricoles.
3. Les lotissements industriels, artisanaux.
4. L'ouverture de toute mine ou carrière.
5. Les exhaussements et affouillements non liés à une autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager) (articles R.421-19, R.421-20, R.421-23 et R.425-25 à R.425- 28 du Code de l'Urbanisme).
6. Toutes activités non compatibles avec la vocation principale de la zone.

article ue2 - occupations et utilisations du sol admises sous reserve

Sont admis en zone UE dès lors qu'ils ne compromettent pas la vocation principale de la zone, que le tissu urbain le permet :

1. Les constructions à usage de sports, de loisirs, culturel, scolaire, périscolaire, de camping caravanning et de parc résidentiel de loisirs, administratif ainsi que les constructions annexes nécessaires au bon fonctionnement de ces activités.
2. Les constructions d'équipements communaux, intercommunaux.
3. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage admis dans la zone. Ces constructions devront être intégrées au volume des bâtiments

autorisés dans la zone.

4. Les parcs de jeux et les aires de stationnement.

5. Les exhaussements et affouillements du sol liés à une autorisation d'urbanisme.

6. Les équipements et ouvrages techniques publics dans un but d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillement de sol nécessaires à leur réalisation.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

article ue3 – conditions de desserte et d'accès des terrains aux voies

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

Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.

2. Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.

Le permis de construire peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

3. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles pourront comporter en leur partie terminale, une aire de retournement conformément à la réglementation en vigueur. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

article ue4 – conditions de desserte des terrains par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou réhabilitation qui requiert une alimentation en

eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression. Dans le cadre d'une politique d'économie de la ressource en eau, de réduction de la consommation en eau potable, différentes techniques sont autorisées (réducteur de débit, mitigeurs, récupération des eaux pluviales....).

Une déclaration en mairie est nécessaire avant tout travaux de raccordements aux divers réseaux d'eau ou de prélèvement, puits ou forage à des fins d'usage domestique de l'eau.

2. Assainissement eaux pluviales

La collecte des eaux pluviales *sera préconisée prioritairement* sur la parcelle à l'aide de dispositif adapté (puisard, citerne...) avant rejet dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. Dans le cas d'opération d'ensemble, un espace aménagé complètera ce dispositif (bassin, noue...).

Afin de maîtriser les débits en eaux pluviales, il conviendra de limiter l'imperméabilisation des sols.

En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales seront évacuées directement par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux de récupérations pluviales peuvent être utilisées au sein du bâtiment et en dehors conformément à la réglementation en vigueur. Les modalités d'utilisation de l'**eau de pluie** sont explicitées dans l'arrêté du 21 août 2008, publié au JO n°0201 du 29 août 2008.

3. Assainissement eaux usées

Les eaux usées devront être obligatoirement évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place. L'ancienne installation devra être alors mise hors service et nettoyée.

Dans le cas d'un assainissement autonome, les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Des sondages complémentaires pourront être exigés auprès du pétitionnaire ainsi qu'une

superficie minimale pour construire, lors des résultats de cette étude complémentaire, au titre de la loi sur l'eau.

4. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle ou réhabilitation doit prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

5. Autres réseaux

Les nouveaux réseaux (électricité, téléphonie, câblerie, ...) devront faire l'objet de soins particuliers quant à leur implantation :

- enfouissement
- intégration, en corniche, sur le bâti.

Les nouveaux raccordements en terrain privé seront, dans la mesure du possible, réalisés en souterrain.

article ue5 – superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

article ue6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de la limite des voies ou places, publiques ou privées en dehors du régime applicable aux clôtures.

article ue7 - implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,50 m.

2. Toutefois une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée

notamment pour tenir compte du bâti existant implanté différemment des règles citées ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

article ue8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une meme propriete

Sans objet.

article ue9 – emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 75 % de l'unité foncière.

article ue10 – hauteur maximale des constructions

1. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du niveau du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais, est fixée comme suit :

	toitures traditionnelles 2 pentes (32° minimum)		toitures terrasses (acrotère) et autres toitures
	Sablière	faîtage	
UE	9.00 m	14.00 m	10.00 m

2. Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 10 mètres, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

3. Des dispositions différentes pourront être autorisées, conformément aux réglementations propres des activités autorisées dans la zone. Dans ce cas, l'affouillement volontaire du projet pourra être imposé de manière à réduire l'impact paysager des constructions.

4. Ces règles ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation, etc...

article ue11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dispositions générales

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

Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, le choix des matériaux et les couleurs. Quel que soit le projet architectural (restauration, expression traditionnelle ou contemporaine), une attention particulière sera apportée :

- dans la composition des volumes et des éléments d'architecture qui les composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures (élément d'ornement),
- dans la liaison avec l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devra être justifiée lors de la présentation du projet.

L'unité architecturale sera recherchée sur un même espace urbain.

En conséquence,

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

2. Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3. Les extensions et vérandas rapportées à un bâtiment existant devront s'intégrer par leur volume et leurs pentes à l'architecture de la construction initiale.

4. Clôtures :

En limite des voies ou place, publiques ou privées, en limites séparatives :

Les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2.00 m du terrain naturel.

5. Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes, ...).

6. Les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

7. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

article ue12 – réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et à la fréquentation de celle-ci.

article ue13 – réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les abords des aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux. La conservation des plantations existantes ou leur remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalent pourra être exigé. Il en va de même, le cas échéant, des talus plantés.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS

article ue14 – coefficient d'occupation du sol (c.o.s)

Sans objet.

CHAPITRE 4 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE UY

La zone **UY** est une zone d'activités destinée à regrouper les établissements à caractère principalement industriel, artisanal et commercial dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par le biais d'une délibération. (Conformément aux dispositions des articles L.421-4, R.421-2, R.421-9 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme).
2. Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
3. Les changements de destination sont soumis aux dispositions des articles R.421-14 et R.421-17 du Code de l'urbanisme.
4. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
5. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme ainsi que pour les éléments du patrimoine et du paysage repérés au titre de l'article L.123-1- 5 7° du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

article uy1 – occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2, correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, et notamment :

1. La création ou l'extension d'installations agricoles.
2. Les lotissements d'habitat.
3. Les habitations à l'exception de celles autorisées dans le cadre de l'article UY2.
4. Les terrains de camping caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
5. L'installation d'une ou de plusieurs caravanes quelle qu'en soit la durée.
6. L'ouverture de toute mine ou carrière.
7. Les exhaussements et affouillements non liés à une autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager) (articles R.421-19, R.421-20, R.421-23 et R.425-25 à R.425- 28 du Code de l'Urbanisme).
8. Toutes activités non compatibles avec la vocation principale de la zone.

article uy2 - occupations et utilisations du sol admises sous reserve

A - Sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone, le milieu et le tissu urbain environnant :

1. Les constructions à usage industriel, artisanal, d'entrepôt, de bureaux et services, de commerce, d'hôtellerie et de stationnement de véhicules.
2. Les exhaussements et affouillements du sol liés à une autorisation d'urbanisme.
3. Les logements de fonction destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage admis dans la zone. Ces constructions devront être intégrées au volume des bâtiments à usage d'activités.

4. L'installation isolée des caravanes pendant plus de 3 mois sur le terrain de résidence du propriétaire

5. Les discothèques.

6. Les équipements et ouvrages techniques publics dans un but d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillement de sol nécessaires à leur réalisation.

B - Sont admises les installations classées, sous réserve des conditions fixées ci-après :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

2. L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone, peut être autorisée à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

article uy3 – conditions de desserte et d'accès des terrains aux voies

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

Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.

2. Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.

Le permis de construire peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

3. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles pourront comporter en leur partie terminale, une aire de retournement conformément à la réglementation en vigueur. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

article uy4 – conditions de desserte des terrains par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou réhabilitation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression. Dans le cadre d'une politique d'économie de la ressource en eau, de réduction de la consommation en eau potable, différentes techniques sont autorisées (réducteur de débit, mitigeurs, récupération des eaux pluviales,).

Une déclaration en mairie est nécessaire avant tout travaux de raccordements aux divers réseaux d'eau ou de prélèvement, puits ou forage à des fins d'usage domestique de l'eau.

2. Assainissement eaux pluviales

La collecte des eaux pluviales *sera préconisée prioritairement* sur la parcelle à l'aide de dispositif adapté (puisard, citerne, ...) avant rejet dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. Dans le cas d'opération d'ensemble, un espace aménagé complètera ce dispositif (bassin, noue, ...).

Afin de maîtriser les débits en eaux pluviales, il conviendra de limiter l'imperméabilisation des sols.

En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales seront évacuées directement par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux de récupérations pluviales peuvent être utilisées au sein du bâtiment et en dehors conformément à la réglementation en vigueur. Les modalités d'utilisation de l'eau de pluie sont explicitées dans l'arrêté du 21 août 2008, publié au JO n°0201 du 29 août 2008.

3. Assainissement eaux usées

Les eaux usées devront être obligatoirement évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place. L'ancienne installation devra être alors mise hors service et nettoyée.

Dans le cas d'un assainissement autonome, les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Des sondages complémentaires pourront être exigés auprès du pétitionnaire ainsi qu'une superficie minimale pour construire, lors des résultats de cette étude complémentaire, au titre de la loi sur l'eau.

Les raccordements des eaux usées non domestiques devront faire l'objet d'une demande de déversement dans le réseau.

4. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle ou réhabilitation doit prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

5. Autres réseaux

Les nouveaux réseaux (électricité, téléphonie, câblerie, ...) devront faire l'objet de soins particuliers quant à leur implantation :

- enfouissement,
- intégration, en corniche, sur le bâti.

Les nouveaux raccordements en terrain privé seront, dans la mesure du possible, réalisés en souterrain.

article uy5 – superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

article uy6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A - Règle générale :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de la limite des voies ou places, publiques ou privées en dehors du régime applicable aux clôtures.

B - Routes départementales - hors agglomération

1. Le recul minimal des constructions (hors agglomération) par rapport :

- à l'axe de la RD768 est de 35m.

Les nouvelles constructions devront respecter les reculs inscrits aux documents graphiques.

2. Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation E.D.F, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins, dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

article uy7 - implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,50 m.

2. Toutefois une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée notamment pour tenir compte :

- du bâti existant implanté différemment des règles citées ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

3. Lorsque la zone UY jouxte une zone constructible à vocation d'habitat, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment mesuré à la sablière ou à l'acrotère, avec un minimum de 8.00 m.

article uy8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une meme propriete

Sans objet.

article uy9 – emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 50 % de l'unité foncière constructible.

article uy10 – hauteur maximale des constructions

1. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du niveau du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais, est fixée comme suit :

	toitures traditionnelles 2 pentes (32° minimum)		toitures terrasses (acrotère) et autres toitures
	Sablière	faîtage	
UY	9.00 m	14.00 m	14.00 m

2. Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 10 mètres, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

3. Ces règles ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation, ...

article uy11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dispositions générales

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

Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, le choix des matériaux et les couleurs. Quel que soit le projet architectural (restauration, expression traditionnelle ou contemporaine), une attention particulière sera apportée :

- dans la composition des volumes et des éléments d'architecture qui les composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures (élément d'ornement),
- dans la liaison avec l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devra être justifiée lors de la présentation du projet.

L'unité architecturale sera recherchée sur un même espace urbain.

En conséquence,

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

2. Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages, ...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants

3. Les extensions et vérandas rapportées à un bâtiment existant devront s'intégrer par leur volume et leurs pentes à l'architecture de la construction initiale.

4. Clôtures :

En limite des voies ou place, publiques ou privées, en limites séparatives :

Les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2.00 m du terrain naturel.

Dans ce cas, l'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit, ...) est interdit.

5. Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être

dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes, ...).

6. Les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

7. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation, ...).

article uy12 – réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations, il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

article uy13 – réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les abords des aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux. La conservation des plantations existantes ou leur remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalent pourra être exigé. Il en va de même, le cas échéant, des talus plantés.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS

article uy14 – coefficient d'occupation du sol (c.o.s)

Sans objet.

COMMUNE DE PLEMY

REGLEMENT

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

(Zones de type AU)

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

article 1au1 - occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites en zone 1AU les occupations et utilisations du sol suivantes :

En secteur 1AUc :

Les constructions et modes d'occupations interdits à l'article1 de la zone UC.

En secteur 1AUe :

Les constructions et modes d'occupations interdits à l'article1 de la zone UE.

article 1au2 - occupations et utilisations du sol soumises a conditions particulieres

Dans ces zones, l'organisation urbaine devra être justifiée.

Le projet de construction devra se réaliser dans le respect de l'organisation du développement de la zone et ne devra pas contrarier toute autre réalisation telle qu'elle figure aux orientations d'aménagement. Il sera mis en oeuvre dans le respect de l'économie générale de l'utilisation du sol. Lorsque la zone concernée se trouve traversée par des voies publiques existantes ou projetées, destinées à la circulation générale, le schéma d'aménagement pourra être limité aux "îlots homogènes délimités par ces voies à l'intérieur de la zone".

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol ne seront délivrées qu'à la condition que les équipements publics nécessaires à la viabilisation des terrains existent ou seront réalisés concomitamment à l'exécution des projets.

Seront admises en zone 1AU, sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en les rendant impropres ultérieurement à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile°:

1. Dans les secteurs 1AUc, les constructions et modes d'occupations autorisés à l'article 2 de la zone UC.
2. Dans les secteurs 1AUe, les constructions et modes d'occupations autorisés à l'article 2 de la zone UE.

3. Toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction de plus de 8 logements comportera au moins 20 % de logements sociaux (L.302-5 et L.351-2 1er alinéa du Code de la construction et de l'habitation) conformément aux dispositions du SCoT du Pays de Saint Brieuc au sein des zones 1AUc.

4. Dans les lotissements, la superficie moyenne des lots accueillant des habitations individuelles ne doit pas dépasser 700m².

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

article 1au3 - conditions de desserte des terrains

1. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

2. Les voies de desserte devront présenter une hiérarchisation en rapport avec leur fonction : les impasses et les ruelles ne desservant que quelques lots devront présenter des gabarits moins importants et des traitements moins routiers que les rues d'accès à la zone.

3. Les conditions de desserte des terrains devront respecter dans les secteurs 1AUc, les règles établies à l'article 3 de la zone U.

4. Les conditions de desserte des terrains devront respecter dans les secteurs 1AUe, les règles établies à l'article 3 de la zone UE.

5. Il sera recherché un aménagement respectant l'esprit affiché dans les orientations d'aménagement et de programmation. Néanmoins, des adaptations pourront être réalisées lors de la conception du projet définitif.

6. L'urbanisation des zones AU devra s'inspirer des orientations d'aménagement et de programmation.

Tout projet qui se réalisera devra respecter l'esprit de l'aménagement global de la zone.

article 1au4 – conditions de desserte des terrains par les réseaux

1. Dans les secteurs 1AUc sont applicables les dispositions des articles 4 à 14 de la zone UC.

2. Dans les secteurs 1AUe sont applicables les dispositions des articles 4 à 14 de la zone UE.

3. L'urbanisation des zones AU devra s'inspirer des orientations d'aménagement et de programmation.

Tout projet qui se réalisera devra respecter l'esprit de l'aménagement global de la zone.

article 1au5 - superficie minimale des terrains constructibles

1. Dans les secteurs 1AUc sont applicables les dispositions des articles 4 à 14 de la zone UC.
2. Dans les secteurs 1AUe sont applicables les dispositions des articles 4 à 14 de la zone UE.
3. L'urbanisation des zones AU devra s'inspirer des orientations d'aménagement et de programmation.
Tout projet qui se réalisera devra respecter l'esprit de l'aménagement global de la zone.

article 1au6 - implantation des constructions par rapport aux emprises et aux voies publiques

1. Dans les secteurs 1AUc sont applicables les dispositions des articles 4 à 14 de la zone UC.
2. Dans les secteurs 1AUe sont applicables les dispositions des articles 4 à 14 de la zone UE.
3. L'urbanisation des zones AU devra s'inspirer des orientations d'aménagement et de programmation.
Tout projet qui se réalisera devra respecter l'esprit de l'aménagement global de la zone.

article 1au7 - implantation des constructions par rapport aux limites separatives

1. Dans les secteurs 1AUc sont applicables les dispositions des articles 4 à 14 de la zone UC.
2. Dans les secteurs 1AUe sont applicables les dispositions des articles 4 à 14 de la zone UE.
3. L'urbanisation des zones AU devra s'inspirer des orientations d'aménagement et de programmation.
Tout projet qui se réalisera devra respecter l'esprit de l'aménagement global de la zone.

article 1au8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une meme propriete

1. Dans les secteurs 1AUc sont applicables les dispositions des articles 4 à 14 de la zone UC.

2. Dans les secteurs 1AUe sont applicables les dispositions des articles 4 à 14 de la zone UE.

3. L'urbanisation des zones AU devra s'inspirer des orientations d'aménagement et de programmation.

Tout projet qui se réalisera devra respecter l'esprit de l'aménagement global de la zone.

article 1au9 - emprise au sol des constructions

1. Dans les secteurs 1AUc sont applicables les dispositions des articles 4 à 14 de la zone UC.

2. Dans les secteurs 1AUe sont applicables les dispositions des articles 4 à 14 de la zone UE.

3. L'urbanisation des zones AU devra s'inspirer des orientations d'aménagement et de programmation.

Tout projet qui se réalisera devra respecter l'esprit de l'aménagement global de la zone.

article 1au10 - hauteur maximale des constructions

1. Dans les secteurs 1AUc sont applicables les dispositions des articles 4 à 14 de la zone UC.

2. Dans les secteurs 1AUe sont applicables les dispositions des articles 4 à 14 de la zone UE.

3. L'urbanisation des zones AU devra s'inspirer des orientations d'aménagement et de programmation.

Tout projet qui se réalisera devra respecter l'esprit de l'aménagement global de la zone.

article 1au11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. Dans les secteurs 1AUc sont applicables les dispositions des articles 4 à 14 de la zone UC.

2. Dans les secteurs 1AUe sont applicables les dispositions des articles 4 à 14 de la zone UE.

3. L'urbanisation des zones AU devra s'inspirer des orientations d'aménagement et de programmation.

Tout projet qui se réalisera devra respecter l'esprit de l'aménagement global de la zone.

article 1au12 - obligation de realiser des aires de stationnement

1. Dans les secteurs 1AUc sont applicables les dispositions des articles 4 à 14 de la zone UC.
2. Dans les secteurs 1AUe sont applicables les dispositions des articles 4 à 14 de la zone UE.
3. L'urbanisation des zones AU devra s'inspirer des orientations d'aménagement et de programmation.
Tout projet qui se réalisera devra respecter l'esprit de l'aménagement global de la zone.

article 1au13 - obligations de realiser des espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

1. Dans les secteurs 1AUc sont applicables les dispositions des articles 4 à 14 de la zone UC.
2. Dans les secteurs 1AUe sont applicables les dispositions des articles 4 à 14 de la zone UE.
3. L'urbanisation des zones AU devra s'inspirer des orientations d'aménagement et de programmation.
Tout projet qui se réalisera devra respecter l'esprit de l'aménagement global de la zone.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS

article 1au14 - coefficient d'occupation des sols

1. Dans les secteurs 1AUc sont applicables les dispositions des articles 4 à 14 de la zone UC.
2. Dans les secteurs 1AUe sont applicables les dispositions des articles 4 à 14 de la zone UE.
3. L'urbanisation des zones AU devra s'inspirer des orientations d'aménagement et de programmation.
Tout projet qui se réalisera devra respecter l'esprit de l'aménagement global de la zone.

CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUya

CARACTERE DE LA ZONE 1AUya

La zone 1AUya est une zone d'activités destinée à regrouper les établissements à caractère principalement artisanal, commercial et de services dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par le biais d'une délibération. (Conformément aux dispositions des articles L.421-4, R.421-2, R.421-9 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme).

2. Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

3. Les changements de destination sont soumis aux dispositions des articles R.421-14 et R.421-17 du Code de l'urbanisme.

4. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

5. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme ainsi que pour les éléments du patrimoine et du paysage repérés au titre de l'article L.123-1- 5 7° du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

article 1auya1 – occupations et utilisations du sol interdites

1. Les habitations à l'exception de celles autorisées dans le cadre de l'article UYa2.
2. Les activités de récupération et de casse de véhicules.
3. Les dépôts de plein air de véhicules immobilisés, de matériels et de matériaux stockés.
4. Les activités d'entreposage, de tri et de traitement des déchets.

5. Les lotissements d'habitat.
6. Les constructions d'ateliers d'élevages agricoles.
7. Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les formes organisées d'accueil collectif de caravanes et d'habitations légères de loisirs soumis à autorisation préalable.
8. L'installation isolée de caravanes, quelle qu'en soit la durée.
9. L'ouverture de carrières.

article 1auya2 - occupations et utilisations du sol admises sous réserve

A - Sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone, le milieu et le tissu urbain environnant :

1. Les constructions à usage
 - de commerce
 - artisanal,
 - d'entrepôt,
 - de bureaux et services,
 - de stationnement de véhicules.
2. Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol.
3. Les logements de fonction destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage. Ces constructions devront être intégrées au volume des bâtiments à usage d'activités.
4. Les constructions affectées à des activités de loisirs et de sports.
5. Sur la parcelle où est implantée l'activité commerciale, les expositions à but commercial de matériaux ou de matériels et les véhicules.
6. Les discothèques.
7. Les extensions d'un type non autorisé dans la zone.
6. Les équipements et ouvrages techniques publics dans un but d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillement de sol nécessaires à leur réalisation.

B - Sont admises les installations classées, sous réserve des conditions fixées ci-après :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

2. L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone, peut être autorisée à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

article 1auya3 – conditions de desserte et d'accès des terrains aux voies

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

Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.

2. Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.

Le permis de construire peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

3. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles pourront comporter en leur partie terminale, une aire de retournement conformément à la réglementation en vigueur. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

article 1auya4 – conditions de desserte des terrains par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou réhabilitation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression. Dans le cadre d'une politique d'économie de la ressource en eau, de réduction de la consommation en eau potable, différentes techniques sont autorisées (réducteur de débit, mitigeurs, récupération des eaux pluviales,).

Une déclaration en mairie est nécessaire avant tout travaux de raccordements aux divers réseaux d'eau ou de prélèvement, puits ou forage à des fins d'usage domestique de l'eau.

2. Assainissement eaux pluviales

La collecte des eaux pluviales *sera préconisée prioritairement* sur la parcelle à l'aide de

dispositif adapté (puisard, citerne, ...) avant rejet dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. Dans le cas d'opération d'ensemble, un espace aménagé complètera ce dispositif (bassin, noue, ...).

Afin de maîtriser les débits en eaux pluviales, il conviendra de limiter l'imperméabilisation des sols.

En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales seront évacuées directement par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux de récupérations pluviales peuvent être utilisées au sein du bâtiment et en dehors conformément à la réglementation en vigueur. Les modalités d'utilisation de l'**eau de pluie** sont explicitées dans l'arrêté du 21 août 2008, publié au JO n°0201 du 29 août 2008.

3. Assainissement eaux usées

Les eaux usées devront être obligatoirement évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place. L'ancienne installation devra être alors mise hors service et nettoyée.

Dans le cas d'un assainissement autonome, les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Des sondages complémentaires pourront être exigés auprès du pétitionnaire ainsi qu'une superficie minimale pour construire, lors des résultats de cette étude complémentaire, au titre de la loi sur l'eau.

Les raccordements des eaux usées non domestiques devront faire l'objet d'une demande de déversement dans le réseau.

4. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle ou réhabilitation doit prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

5. Autres réseaux

Les nouveaux réseaux (électricité, téléphonie, câblerie,...) devront faire l'objet de soins particuliers quant à leur implantation :

- enfouissement
- intégration, en corniche, sur le bâti.

Les nouveaux raccordements en terrain privé seront, dans la mesure du possible, réalisés en souterrain.

article 1auya5 – superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

article 1auya6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A - Règle générale :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de la limite des voies ou places, publiques ou privées en dehors du régime applicable aux clôtures.

En tout état de cause, des dispositions d'alignement différentes pourront être admises ou imposées compte tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines.

article 1auya7 - implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3.50 mètres.

Lorsque la zone 1AUyaa jouxte une zone d'habitat, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière ou à l'acrotère, avec un minimum de 8.00 m.

article 1auya8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une meme propriété

Sans objet.

article 1auya9 – emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 50 % de l'unité foncière constructible.

article 1auya10 – hauteur maximale des constructions

1. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du niveau du terrain naturel,

avant exécution des fouilles ou remblais, est fixée comme suit :

	toitures traditionnelles 2 pentes (32° minimum)	toitures (acrotère) et autres toitures	terrasses
	Sablière	faîtage	
1AUya	4.50 m	9.00 m	9.00 m

2. Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 10 mètres, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

3. Ces règles ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation, ...

article 1auya11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dispositions générales

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

L'unité architecturale sera recherchée sur un même espace urbain.

En conséquence,

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

2. Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3. L'édification des bâtiments annexes sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite.

4. Clôtures :

En limite des voies ou place, publiques ou privées, en limites séparatives :
Les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2.00 m du terrain naturel.

Dans ce cas, l'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit, ...) est interdit.

5. Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes,...).

6. Les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

7. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux), ..., ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant.

Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation, ...).

article 1auya12 – réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

article 1auya13 – réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

La conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS

article 1auya14 – coefficient d'occupation du sol (c.o.s)

Sans objet.

CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

article 2au1 - occupations et utilisations du sol interdites

En dehors de ce qui est autorisé à l'article 2AU2, tout autre aménagement ou construction est interdite.

article 2au2 - occupations et utilisations du sol soumises a conditions particulieres

Leur ouverture à l'urbanisation de ces zones est subordonnée à **une modification ou une révision du PLU**.

Lors de cette procédure, le règlement applicable à la zone sera défini.

Sont admises en zone 2AU, sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en les rendant impropres ultérieurement à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile :

- La construction ou l'extension d'équipements et ouvrages d'intérêt général.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- L'extension des constructions existantes dans la zone ainsi que la création de dépendance sans mettre en cause l'aménagement global de la zone.

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

Une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions incompatibles avec l'affectation du secteur.

Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (abris pour arrêts de transports collectifs, réalisations de sentiers piétons, postes de secours, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires, ...).

- Les réserves d'eau liées à l'exploitation agricole, nécessaires à la protection contre les incendies, à la ressource en eau potable des populations ou à la régulation des cours d'eau (bassin de rétention d'eaux pluviales, ...).

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

article 2au3 – conditions de desserte et d'accès des terrains aux voies

Les conditions d'occupation du sol autorisées dans les secteurs U ou 1AU sont applicables aux secteurs 2AU correspondants dans la limite du type d'occupation et d'utilisation du sol autorisées à l'article 2AU2.

article 2au4 – conditions de desserte des terrains par les reseaux

Les conditions d'occupation du sol autorisées dans les secteurs U ou 1AU sont applicables aux secteurs 2AU correspondants dans la limite du type d'occupation et d'utilisation du sol autorisées à l'article 2AU2.

article 2au5 – superficie minimale des terrains constructibles

Les conditions d'occupation du sol autorisées dans les secteurs U ou 1AU sont applicables aux secteurs 2AU correspondants dans la limite du type d'occupation et d'utilisation du sol autorisées à l'article 2AU2.

article 2au6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les conditions d'occupation du sol autorisées dans les secteurs U ou 1AU sont applicables aux secteurs 2AU correspondants dans la limite du type d'occupation et d'utilisation du sol autorisées à l'article 2AU2.

article 2au7 - implantations des constructions par rapport aux limites separatives

Les conditions d'occupation du sol autorisées dans les secteurs U ou 1AU sont applicables aux secteurs 2AU correspondants dans la limite du type d'occupation et d'utilisation du sol autorisées à l'article 2AU2.

article 2au8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une meme propriete

Les conditions d'occupation du sol autorisées dans les secteurs U ou 1AU sont

applicables aux secteurs 2AU correspondants dans la limite du type d'occupation et d'utilisation du sol autorisées à l'article 2AU2.

article 2au9 – emprise au sol des constructions

Les conditions d'occupation du sol autorisées dans les secteurs U ou 1AU sont applicables aux secteurs 2AU correspondants dans la limite du type d'occupation et d'utilisation du sol autorisées à l'article 2AU2.

article 2au10 – hauteur maximale des constructions

Les conditions d'occupation du sol autorisées dans les secteurs U ou 1AU sont applicables aux secteurs 2AU correspondants dans la limite du type d'occupation et d'utilisation du sol autorisées à l'article 2AU2.

article 2au11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les conditions d'occupation du sol autorisées dans les secteurs U ou 1AU sont applicables aux secteurs 2AU correspondants dans la limite du type d'occupation et d'utilisation du sol autorisées à l'article 2AU2.

article 2au12 – réalisation d'aires de stationnement

Les conditions d'occupation du sol autorisées dans les secteurs U ou 1AU sont applicables aux secteurs 2AU correspondants dans la limite du type d'occupation et d'utilisation du sol autorisées à l'article 2AU2.

article 2au13 – réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les conditions d'occupation du sol autorisées dans les secteurs U ou 1AU sont applicables aux secteurs 2AU correspondants dans la limite du type d'occupation et d'utilisation du sol autorisées à l'article 2AU2.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS

article 2au14 – coefficient d'occupation du sol (c.o.s)

Les conditions d'occupation du sol autorisées dans les secteurs U ou 1AU sont applicables aux secteurs 2AU correspondants dans la limite du type d'occupation et d'utilisation du sol autorisées à l'article 2AU2.

COMMUNE DE PLEMY

REGLEMENT

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

(Zones de type A)

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Un secteur Ah lié au bâti de tiers à l'activité agricole présent en secteur rural.

- Un secteur Ap lié au captage d'eau du Gué Beurroux est présent. Cet intitulé est complété d'un indice i (périmètre immédiat), a (périmètre rapproché), b (périmètre éloigné).

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par le biais d'une délibération. (Conformément aux dispositions des articles L.421-4, R.421-2, R.421-9 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme).

2. Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

3. Les changements de destination sont soumis aux dispositions des articles R.421-14 et R.421-17 du Code de l'urbanisme.

4. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

5. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme ainsi que pour les éléments du patrimoine et du paysage repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

6. Les zones humides sont représentées sur le document graphique par une trame. Au sein de cette trame

« Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement lié au code de l'urbanisme, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages ».

7. Définition

Annexe : Construction accolée à la construction principale dite dans le langage courant extension.

Dépendance : construction détachée de la construction principale. La dépendance constitue une construction secondaire au volume moindre par rapport à la construction principale.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

article a1 - occupations et utilisations du sol interdites

A - Sont interdites : les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2, et notamment :

1. Les constructions à usage d'habitation non nécessaires et non directement liées aux besoins des exploitations agricole (logement de fonction).
2. Les terrains de camping et de caravanning à l'exception de ceux autorisés à l'article A2 (camping à la ferme, aire naturelle de camping).
3. L'installation isolée de caravane(s) ou d'habitation(s) légère(s) de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
4. Les dépôts de ferrailles et de carcasses de véhicules.
5. Les exhaussements et affouillements à l'exception de ceux liés à une autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager)(articles R.421-19, R.421-20, R.421-23 et R.425-25 à R.425-28 du Code de l'Urbanisme).
6. Tout aménagement, ouvrage, installation, construction non compatible avec la vocation de la zone.

B - Sont interdits en secteur Ap

Les équipements, aménagements et installations non autorisées par l'arrêté préfectoral qui régit les occupations, installations, ouvrages, travaux et activités au sein du périmètre de protection de captage d'eau du Gué Beurroux.

C – Sont interdits en zone Ah :

1. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 -C.

article a2 – occupations et utilisations du sol soumises a conditions particulieres

Sont admis en zone A

Outil agricole et diversification de l'activité

1. Les constructions et installations nouvelles ou les extensions, adaptations et réfections de bâtiments existants liées et nécessaires aux activités agricoles.
2. Certaines installations (camping à la ferme, ...), aménagement, restauration, réhabilitation et changement de destination de bâtiments existants d'intérêt architectural ou patrimonial, dans la mesure où elles constituent une diversification des activités d'une exploitation (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, ...), l'activité agricole devant rester l'activité principale.

Construction principale à usage d'habitation – logement de fonction

1. Les logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire compte tenu de la nature et de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation agricole, et qu'elles sont implantées à proximité de l'exploitation
2. La restauration, réhabilitation et le changement de destination de bâtiments d'intérêt architectural pour permettre le logement de fonction de l'exploitant.
3. La construction de nouvelles dépendances aux logements de fonction liés à l'activité agricole, à condition de ne pas créer de logement supplémentaire, et sous réserve qu'elle soit implantée à proximité du logement de fonction. Elle devra se situer sur l'unité foncière et à moins de 25 m de la construction principale.
4. Les annexes au logement de fonction sans création de logement supplémentaire.
5. La restauration, réhabilitation et le changement de destination de bâtiments d'intérêt architectural pour permettre des dépendances ou des annexes au logement de fonction sans création de logement supplémentaire.

Autres

1. La réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales imposés au titre de la loi sur l'eau, ainsi que les réserves d'eau nécessaires à l'activité agricole, à la protection contre les incendies à la ressource en eau potable ou à la régulation des cours d'eau.
2. Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager) (articles R.421-19, R.421-20, R.421-23 et R.425-25 à R.425- 28 du Code de l'Urbanisme).
3. Les aires naturelles de stationnement. Elles ne devront pas être bitumées ou imperméabilisées.

4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
5. Les travaux de recherche minière, ainsi que les installations qui y sont liées.
6. La reconstruction des constructions détruites par un sinistre.
7. Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.

B - Sont autorisés en secteur Ap

Les équipements, aménagements et installations non autorisées par l'arrêté préfectoral qui réglemente les occupations, installations, ouvrages, travaux et activités au sein du périmètre de protection de captage d'eau du Gué Beurroux.

C – Sont autorisés en zone Ah :

Habitat

1. La restauration, réhabilitation des habitations existantes ou ayant existé en tant que telles.
2. Le changement de destination de bâtiments d'intérêt architectural pour la création de nouveaux logements sous réserve de ne pas porter atteinte au fonctionnement de l'activité agricole et ce conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du Code rural.
3. La restauration, réhabilitation et le changement de destination de bâtiments d'intérêt architectural pour permettre des dépendances ou des annexes à l'habitation sans création de logement supplémentaire.
4. Les dépendances à l'habitation sans création de logement supplémentaire. La surface totale cumulée des nouvelles dépendances ne devra pas dépasser une superficie maximale de 40 m² d'emprise au sol.
5. Les annexes à l'habitation sans création de logement supplémentaire. La surface totale cumulée des nouvelles annexes ne devra pas dépasser une superficie maximale de 40 m² d'emprise au sol.

Activité économique

1. Le changement de destination de bâtiments d'intérêt architectural pour permettre de nouvelles activités économiques (commerces, artisanat) sous réserve de ne pas porter atteinte au fonctionnement de l'activité agricole.
2. Les annexes à l'activité économiques. La surface totale cumulée des nouvelles annexes ne devra pas dépasser une superficie maximale de 40 m² d'emprise au sol.
3. La création de nouvelle dépendance. La surface totale cumulée des nouvelles dépendances ne devra pas dépasser une superficie maximale de 40 m² d'emprise au sol.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

article a3 – conditions de desserte et d'accès des terrains aux voies

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

Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble, ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

2. Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.

Le permis de construire peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

3. Les accès nouveaux sur route départementale seront limités, en dehors des espaces urbanisés.

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation, et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale, dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leur position, de leur configuration, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux sur la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

article a4 – conditions de desserte des terrains par les reseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou réhabilitation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et

raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression. Dans le cadre d'une politique d'économie de la ressource en eau, de réduction de la consommation en eau potable, différentes techniques sont autorisées (réducteur de débit, mitigeurs, récupération des eaux pluviales....).

Une déclaration en mairie est nécessaire avant tout travaux de raccordements aux divers réseaux d'eau ou de prélèvement, puits ou forage à des fins d'usage domestique de l'eau.

2. Assainissement eaux pluviales

La collecte des eaux pluviales sera préconisée prioritairement sur la parcelle à l'aide de dispositif adapté (puisard, citerne...) avant rejet dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. Dans le cas d'opération d'ensemble, un espace aménagé complètera ce dispositif (bassin, noue...).

Afin de maîtriser les débits en eaux pluviales, il conviendra de limiter l'imperméabilisation des sols.

En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales seront évacuées directement par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux de récupérations pluviales peuvent être utilisées au sein du bâtiment et en dehors conformément à la réglementation en vigueur. Les modalités d'utilisation de l'eau de pluie sont explicitées dans l'arrêté du 21 août 2008, publié au JO n°0201 du 29 août 2008.

3. Assainissement eaux usées

Les eaux usées devront être obligatoirement évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place. L'ancienne installation devra être alors mise hors service et nettoyée.

Dans le cas d'un assainissement autonome, les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Des sondages complémentaires pourront être exigés auprès du pétitionnaire ainsi qu'une superficie minimale pour construire, lors des résultats de cette étude complémentaire, au titre de la loi sur l'eau.

4. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle ou réhabilitation doit prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

5. Autres réseaux

Les nouveaux réseaux (électricité, téléphonie, câblerie, ...) devront faire l'objet de soins particuliers quant à leur implantation :

- enfouissement
- intégration, en corniche, sur le bâti.

Les nouveaux raccordements en terrain privé seront, dans la mesure du possible, réalisés en souterrain.

article a5 - superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

article a6 - implantation des constructions par rapport aux emprises et aux voies publiques

A - Voies communales et autres voies :

1. Les constructions doivent être édifiées à 5 mètres minimum de la limite de l'emprise des voies ou places publiques ou privées, ou de l'alignement futur.

2. Toutefois une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée, notamment pour :

- tenir compte du bâti existant implanté différemment des règles citées ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- tenir compte de la nature du sol, de la configuration particulière des parcelles, du caractère des constructions avoisinantes, afin de permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement.

B - Routes départementales – en dehors des espaces urbanisés

1. Les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques,...) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe le plus proche des routes départementales dont la largeur est de :

- 35 pour la RD768,
- 15 m pour les RD1, RD35, RD44 et RD103

Les nouvelles constructions devront respecter les reculs inscrits aux documents graphiques.

Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation E.D.F, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel ;

- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins, dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

article a7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3,50 mètres.

2. Toutefois, une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée, notamment pour :

- tenir compte du bâti existant implanté différemment des règles citées ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- tenir compte de la nature du sol, de la configuration particulière des parcelles, du caractère des constructions avoisinantes, afin de permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement.

article a8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

article a9 - emprise au sol des constructions

Sans objet.

article a10 - hauteur maximale des constructions

1. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais, est fixée comme suit :

	toitures traditionnelles 2 pentes (40° minimum)		toitures terrasses et autres toitures
	Sablière	faîtage	
Zone A	3.50 m	8.00 m	7 m
dépendances	3.50 m	5.50 m	3.50

2. Dans le cas d'extensions nouvelles de bâtiments existants dont les hauteurs sont supérieures à celles citées ci-dessus, des dispositions différentes sont autorisées, de manière à disposer d'une cohérence d'ensemble du bâtiment. Toutefois, les hauteurs ne

devront pas dépasser la hauteur maximale du corps principal faisant l'objet de l'extension.

3. Dans le cas de la restauration, réhabilitation, changement de destination de bâti existant dont les hauteurs sont supérieures à celles citées ci-dessus, la hauteur maximale de la construction correspondra aux volumes du bâti faisant l'objet de la restauration, réhabilitation, ou du changement de destination.

4. Sous réserve de compatibilité avec l'environnement, la hauteur maximale des bâtiments techniques des exploitations agricoles, notamment les silos et hangars, n'est pas limitée.

5. Dans le cas de reconstruction après sinistre, les hauteurs correspondront aux hauteurs existantes avant sinistre.

article a11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. Dispositions générales

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, le choix des matériaux et les couleurs. Quel que soit le projet architectural (restauration, expression traditionnelle ou contemporaine), une attention particulière sera apportée :

- dans la composition des volumes et des éléments d'architecture qui les composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures (élément d'ornement),
- dans la liaison avec l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devra être justifiée lors de la présentation du projet.

2. Clôtures

Les clôtures devront être en conformité d'aspect et de nature, tant avec la construction située sur la parcelle ainsi close, qu'avec le caractère rural ou naturel dominant de l'espace public considéré (rue, chemin ou place). Elles ne devront pas, de ce fait, porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

En limite de voies ou places publiques ou privées

Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, pourront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

Les clôtures ne pourront émerger de plus de 1,50 m du terrain naturel.

L'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit, ...), est interdit.

En limites séparatives :

En limites séparatives, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2.00 m du terrain

naturel.

Tout autre mode de clôture sera étudié dans le cadre d'une demande d'autorisation d'urbanisme rendu obligatoire par délibération du Conseil Municipal conformément à l'article R.421-12 d) du Code de l'Urbanisme.

3. Construction à usage agricole

Intégration sur la parcelle

L'implantation des bâtiments d'exploitation devra dans la mesure du possible, être réalisée parallèlement aux courbes de niveaux, et de préférence sous la ligne de crête, pour en atténuer l'impact visuel.

Les bâtiments seront implantés au plus près du centre de l'exploitation, et orientés de manière à favoriser les extensions futures de l'élevage.

Aspect extérieur des bâtiments

Les toits de couleur claire, d'aspect brillant ou constitués de matériaux galvanisés à l'état brut, sont interdits.

Les couleurs doivent être voisines de celles dominantes dans le paysage, tons sombres, matériaux naturels.

Les façades et pignons des bâtiments devront être préférentiellement en matériaux naturels, qui s'intègrent le mieux dans le paysage.

Les lignes générales des constructions devront être affinées, de manière à proposer des volumes réduits.

Abords des bâtiments agricoles

Les éléments végétaux existants sur le site, seront à conserver et à valoriser, afin de minimiser l'impact du bâtiment dans le paysage.

Seront à éviter les alignements végétaux réguliers. Sera favorisée une bande boisée d'essences locales, composée d'éléments de haute tige et d'éléments ras.

Des éléments paysagers en rupture dans le cadre de bâtis agricoles, et en particulier quand il s'agit de bâtis de grande longueur, sont préconisés.

Les projets devront éviter autant que possible, les déblais, remblais sauf si ceux-ci participent à une meilleure intégration du bâtiment dans le site paysager.

article a12 – obligation de réaliser des aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation, doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

article a13 – obligations de réaliser des espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles

L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres doivent être précédés d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23 g) du Code de l'Urbanisme.

2. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants, leur remplacement ou mesure compensatoire sera exigée si les aménagements engendrent une perte notable de l'élément à préserver. Toute modification devra être précédée d'une déclaration préalable, conformément à l'article R.421-23 h) du Code de l'Urbanisme.

Les plantations d'essences locales seront privilégiées dans le cas de toute modification ou création.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS

article a14 – coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

COMMUNE DE PLEMY

REGLEMENT

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

(Zones de type N)

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

CARACTERE DE LA ZONE N

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comporte :

- un secteur N, réservée aux zones naturelles ;
- un secteur NE, qui délimite les équipements dédiés au traitement des eaux usées ;
- un secteur NH, délimitant les secteurs naturels comportant des constructions dispersées ;
- un secteur NTzh, qui délimite un espace pour les équipements légers de loisirs ;
- un secteur NN, qui localise et préserve les sites archéologiques de type 2 ;
- un secteur Nzh qui localise les zones humides. Présentes au sein du périmètre de protection de captage du Gué Beurroux, elle intègre un indice pa.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par le biais d'une délibération. (Conformément aux dispositions des articles L.421-4, R.421-2, R.421-9 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme).
2. Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
3. Les changements de destination sont soumis aux dispositions des articles R.421-14 et R.421-17 du Code de l'urbanisme.
4. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
5. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme ainsi que pour les éléments du patrimoine et du paysage repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.
6. Les zones humides sont représentées sur le document graphique par une trame. Au sein de cette trame

« Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement lié au code de l'urbanisme, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages ».

7. Définition

Annexe : Construction accolée à la construction principale dite dans le langage courant extension.

Dépendance : construction détachée de la construction principale. La dépendance constitue une construction secondaire au volume moindre par rapport à la construction principale.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

article n1 - occupations et utilisations du sol interdites

A - Sont interdites en zones N, NE, NH, NTzh, et NN : les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2, et qui correspondent à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone notamment :

1. Les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article N2.
2. Toutes les formes de terrains de camping et de caravanage aménagées, et toutes formes organisées d'accueil collectif de caravanes ou d'habitations légères de loisirs.
3. L'installation isolée de caravane(s) ou d'habitation(s) légère(s) de loisirs, quelle qu'en soit la durée, exceptée :
 - dans les bâtiments, remises sur lesquels est implantée une construction à usage d'habitation ;
 - sur le terrain ou l'assiette de terrain sur laquelle est implantée une construction à usage d'habitation.
4. Les exhaussements et affouillements à l'exception de ceux liés à une autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager) (articles R.421-19, R.421-20, R.421-23 et R.425-25 à R.425-28 du Code de l'Urbanisme).
5. Les dépôts de ferrailles et de carcasses de véhicules.
6. L'ouverture de carrières ou de mines.
7. Tout aménagement, ouvrage, installation, construction non compatible avec la vocation de la zone.

B - Sont interdites en zones NE, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 - C

C - Sont interdites en zones NH, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à

l'article N2 – A et N2 - B

D - Sont interdites en zones NTzh, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 - D

E - Sont interdites en zones NN, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 – E

F - Sont interdites en zones Nzh, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 – F

1. Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement lié au code de l'urbanisme, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides.
2. Les affouillements, exhaussements sauf exceptions motivées (ceux nécessaires au projet public relatifs à la gestion de l'eau par exemple).
3. La création de plans d'eau artificiels d'agrément, les dépôts divers.
4. Le drainage, le remblaiement ou le comblement.
5. L'imperméabilisation des sols.

article n2 - occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulieres

A – Sont admis : en zones N et NH

1. La réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales imposés au titre de la loi sur l'eau, ainsi que les réserves d'eau nécessaires à l'activité agricole, à la protection contre les incendies, à la ressource en eau potable ou à la régulation des cours d'eau.
2. Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager) (articles R.421-19, R.421-20, R.421-23 et R.425-25 à R.425-28 du Code de l'Urbanisme).
3. Les aires naturelles de stationnement. Elles ne devront pas être bitumées, ni imperméabilisées.
4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
5. La reconstruction des constructions détruit par un sinistre.
6. Les ouvrages d'intérêt général, ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.

B – Sont admis en zone NH :

Habitat

3. La restauration, réhabilitation des habitations existantes ou ayant existé en tant que telles.

4. Le changement de destination de bâtiments d'intérêt architectural pour la création de nouveaux logements sous réserve de ne pas porter atteinte au fonctionnement de l'activité agricole.

3. La restauration, réhabilitation et le changement de destination de bâtiments d'intérêt architectural pour permettre des dépendances ou des annexes à l'habitation sans création de logement supplémentaire.

4. Les dépendances à l'habitation sans création de logement supplémentaire. La surface totale cumulée des nouvelles dépendances ne devra pas dépasser une superficie maximale de 40 m² d'emprise au sol.

5. Les annexes à l'habitation sans création de logement supplémentaire. La surface totale cumulée des nouvelles annexes ne devra pas dépasser une superficie maximale de 40 m² d'emprise au sol.

Activité économique

1. Le changement de destination de bâtiments d'intérêt architectural pour permettre de nouvelles activités économiques (commerces, artisanat) sous réserve de ne pas porter atteinte au fonctionnement de l'activité agricole.

2. Les annexes à l'activité économiques. La surface totale cumulée des nouvelles annexes ne devra pas dépasser une superficie maximale de 40 m² d'emprise au sol.

3. La création de nouvelle dépendance. La surface totale cumulée des nouvelles dépendances ne devra pas dépasser une superficie maximale de 40 m² d'emprise au sol.

C – Sont admis dans le secteur NE :

Les installations, constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des équipements liés au traitement des eaux usées.

D – Sont admis dans le secteur NTzh sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation des milieux et permettre un retour du site à l'état naturel :

1. Les installations, équipements et constructions légères couvertes ou non, liées aux activités de loisirs, de stockage, aire de jeux, ...

2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

E – Sont admis dans le secteur NN :

1. La création, l'aménagement et l'extension des équipements et constructions publiques destinés à la mise en valeur des vestiges archéologiques ou ne le compromettant pas.

2. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'activité de recherche

archéologique.

3. Les constructions à caractère temporaire à usage d'annexes de faible importance, nécessaire aux travaux de fouilles, sous réserve qu'elles puissent être démontées.

4. Les aires naturelles de stationnements de véhicules, liées à la fréquentation du site.

F – Sont admis dans le secteur Nzh et Nzhpa :

1. Sont admis dans les zones humides repérées au document graphique, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement, tant paysagère qu'écologique, les équipements d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liés (équipements liés aux routes, réseaux divers,...).

2. Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

3. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, ainsi que les postes d'observation de la faune.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

article n3 - conditions de desserte et acces des terrains aux voies

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

Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble, ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

2. Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.

Le permis de construire peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

3. Les accès nouveaux sur route départementale seront limités, en dehors des espaces urbanisés.

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation, et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale, dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leur position, de leur configuration, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux sur la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

article n4 - conditions de desserte des terrains par les reseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou réhabilitation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression. Dans le cadre d'une politique d'économie de la ressource en eau, de réduction de la consommation en eau potable, différentes techniques sont autorisées (réducteur de débit, mitigeurs, récupération des eaux pluviales....).

Une déclaration en mairie est nécessaire avant tout travaux de raccordements aux divers réseaux d'eau ou de prélèvement, puits ou forage à des fins d'usage domestique de l'eau.

2. Assainissement eaux pluviales

La collecte des eaux pluviales *sera préconisée prioritairement* sur la parcelle à l'aide de dispositif adapté (puisard, citerne...) avant rejet dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. Dans le cas d'opération d'ensemble, un espace aménagé complètera ce dispositif (bassin, noue...).

Afin de maîtriser les débits en eaux pluviales, il conviendra de limiter l'imperméabilisation des sols.

En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales seront évacuées directement par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux de récupérations pluviales peuvent être utilisées au sein du bâtiment et en dehors conformément à la réglementation en vigueur. Les modalités d'utilisation de l'eau de pluie sont explicitées dans l'arrêté du 21 août 2008, publié au JO n°0201 du 29 août 2008.

Une demande d'autorisation sera à réaliser dans le cas de réalisation de projet

d'aménagement supérieur à 1ha ou de bâtiment impactant la ressource en eau conformément aux dispositions du Code de l'Environnement.

3. Assainissement eaux usées

Les eaux usées devront être obligatoirement évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place. L'ancienne installation devra être alors mise hors service et nettoyée.

Dans le cas d'un assainissement autonome, les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Des sondages complémentaires pourront être exigés auprès du pétitionnaire ainsi qu'une superficie minimale pour construire, lors des résultats de cette étude complémentaire, au titre de la loi sur l'eau.

4. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle ou réhabilitation doit prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

5. Autres réseaux

Les nouveaux réseaux (électricité, téléphonie, câblerie...) devront faire l'objet de soins particuliers quant à leur implantation :

- enfouissement
- intégration, en corniche, sur le bâti.

Les nouveaux raccordements en terrain privé seront, dans la mesure du possible, réalisés en souterrain.

article n5 - superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

article n6 - implantation des constructions par rapport aux emprises et aux voies publiques

A - Voies communales et autres voies :

1. Les constructions doivent être édifiées à 5 mètres minimum de la limite de l'emprise des voies ou places publiques ou privées, ou de l'alignement futur.

2. Toutefois une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée, notamment pour :

- tenir compte du bâti existant implanté différemment des règles citées ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- tenir compte de la nature du sol, de la configuration particulière des parcelles, du caractère des constructions avoisinantes, afin de permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement.

B - Routes départementales – en dehors des espaces urbanisés

1. Les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques,...) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe le plus proche des routes départementales dont la largeur est de :

- 35 pour la RD768,
- 15 m pour les RD1, RD35, RD44 et RD103.

Les nouvelles constructions devront respecter les reculs inscrits aux documents graphiques.

Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation E.D.F, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins, dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

article n7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3,50 mètres.

2. Toutefois, une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée, notamment pour :

- tenir compte du bâti existant implanté différemment des règles citées ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- tenir compte de la nature du sol, de la configuration particulière des parcelles, du caractère des constructions avoisinantes, afin de permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement.

article n8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une meme propriete

Sans objet

article n9 - emprise au sol des constructions

Sans objet.

article n10 - hauteur maximale des constructions

1. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais, est fixée comme suit :

	toitures traditionnelles 2 pentes (40° minimum)		toitures terrasses et autres toitures
	Sablère	faîtage	
Zone N	3.50 m	8.00 m	7 m
dépendances	3.50 m	5.50 m	3.50

2. Dans le cas d'extensions nouvelles de bâtiments existants dont les hauteurs sont supérieures à celles citées ci-dessus, des dispositions différentes sont autorisées, de manière à disposer d'une cohérence d'ensemble du bâtiment. Toutefois, les hauteurs ne devront pas dépasser la hauteur maximale du corps principal faisant l'objet de l'extension.

3. Dans le cas de la restauration, réhabilitation, changement de destination de bâti existant dont les hauteurs sont supérieures à celles citées ci-dessus, la hauteur maximale de la construction correspondra aux volumes du bâti faisant l'objet de la restauration, réhabilitation, ou du changement de destination.

4. Dans le cas de reconstruction après sinistre, les hauteurs correspondront aux hauteurs existantes avant sinistre.

article n11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. Dispositions générales

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, le choix des matériaux et les couleurs. Quel que soit le projet architectural (restauration, expression traditionnelle ou contemporaine), une attention particulière sera apportée :

- dans la composition des volumes et des éléments d'architecture qui les composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures (élément d'ornement),
- dans la liaison avec l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devra être justifiée lors de la présentation du projet.

2. Clôtures

Les clôtures devront être en conformité d'aspect et de nature, tant avec la construction située sur la parcelle ainsi close, qu'avec le caractère rural ou naturel dominant de l'espace public considéré (rue, chemin ou place). Elles ne devront pas, de ce fait, porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

En limite de voies ou places publiques ou privées

Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, pourront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

Les clôtures ne pourront émerger de plus de 1,50 m du terrain naturel.

L'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit, ...), est interdit.

En limites séparatives :

En limites séparatives, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2.00 m du terrain naturel.

Tout autre mode de clôture sera étudié dans le cadre d'une demande d'autorisation d'urbanisme rendu obligatoire par délibération du Conseil Municipal conformément à l'article R.421-12 d) du Code de l'Urbanisme.

article n12 – obligation de realiser des aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

article n13 – obligations de realiser des espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres doivent être précédés d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23 g) du Code de l'Urbanisme.

2. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article

L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants, leur remplacement ou mesure compensatoire sera exigée si les aménagements engendrent une perte notable de l'élément à préserver. Toute modification devra être précédée d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23 h) du Code de l'Urbanisme.

Les plantations d'essence locale seront privilégiées dans le cas de toute modification ou création.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS

article n14 – coefficient d'occupation des sols

Sans objet.