

Département du Calvados



Commune de MONDRAINVILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT ECRIT

PIECE D

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 22 juin 2023,
La Maire*



NEAPOLIS

3 Allée du Green
14 520
PORT EN BESSIN

INTRODUCTION	4
DISPOSITIONS GENERALES	5
ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	5
ARTICLE 2. PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS	5
ARTICLE 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES QUI DISPOSENT CHACUNE D'UN REGLEMENT	6
ARTICLE 4. REGLES FIGURANT AU DOCUMENT GRAPHIQUE DU PLU QUI S'APPLIQUENT EN COMPLEMENT DES ZONES	8
REGLEMENT ECRIT APPLICABLE A LA ZONE U	11
<i>U1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</i>	11
U1-1 Destinations et sous-destinations	11
U1-2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	12
U1-3 Mixité fonctionnelle et sociale	13
<i>U2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	13
U2 - 1 Volumétrie et implantation des constructions	13
U2 – 2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	16
U2 – 3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	18
U2 – 4 Stationnement	21
<i>U3 - Equipements et réseaux</i>	22
U3 – 1 Desserte par les voies publiques ou privées	22
U3 – 2 Desserte par les réseaux	22
U3 – 3 Ordures ménagères	24
REGLEMENT ECRIT APPLICABLE A LA ZONE 1AU	25
<i>1AU1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</i>	25
1AU1-1 Destinations et sous-destinations	25
1AU1-2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	26
1AU1-3 Mixité fonctionnelle et sociale	27
<i>1AU2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	27
1AU2 - 1 Volumétrie et implantation des constructions	27
1AU2 – 2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	29

1AU2 – 3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions _____	31
1AU2 – 4 Stationnement _____	33
1AU3 - Equipements et réseaux _____	35
1AU3 – 1 Desserte par les voies publiques ou privées _____	35
1AU3 – 2 Desserte par les réseaux _____	35
1AU3 – 3 Ordures ménagères _____	36
REGLEMENT ECRIT APPLICABLE A LA ZONE A _____	37
A1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité _____	37
A1-1 Destinations et sous-destinations _____	37
A1-2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités _____	37
A1-3 Mixité fonctionnelle et sociale _____	40
A2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère _____	41
A2 - 1 Volumétrie et implantation des constructions _____	41
A2 – 2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère _____	44
A2 – 3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions _____	45
A2 – 4 Stationnement _____	47
A3 - Equipements et réseaux _____	48
A3 – 1 Desserte par les voies publiques ou privées _____	48
A3 – 2 Desserte par les réseaux _____	48
REGLEMENT ECRIT APPLICABLE A LA ZONE N _____	50
N1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité _____	50
N1-1 Destinations et sous-destinations _____	50
N1-2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités _____	51
N1-3 Mixité fonctionnelle et sociale _____	54
N2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère _____	54
N2 - 1 Volumétrie et implantation des constructions _____	54
N2 – 2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère _____	57
N2 – 3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions _____	59
N2 – 4 Stationnement _____	61

<i>N3 - Equipements et réseaux</i> _____	61
N3 – 1 Desserte par les voies publiques ou privées _____	61
N3 – 2 Desserte par les réseaux _____	62
<i>LEXIQUE</i> _____	64

INTRODUCTION

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, conformément au code de l'urbanisme.

Conformément au code de l'urbanisme :

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme y compris ceux dispensés de toute formalité. La conformité impose la retranscription à l'identique de la règle, son respect à la lettre.

AVERTISSEMENT

Au-delà du PLU, le pétitionnaire doit vérifier que son projet respecte les obligations réglementaires d'autres législations telles que :

- le code de l'environnement (ex. zones humides, cours d'eau, règlement de la publicité...),
- le code civil (ex. droit de vues par rapport au voisinage, clôtures, plantations...),
- le code de la construction et de l'habitation (ex. règles de construction, de division, de réhabilitation, sécurité des immeubles, borne électrique...),
- le code du patrimoine (ex. monuments historiques, sites de sensibilité archéologique...),
- le code forestier (exploitation forestière...),
- le code rural (exploitation agricole...)
- ...

LE PRINCIPE DE L'INDEPENDANCE DES LEGISLATIONS IMPOSE QUE LA DELIVRANCE DES AUTORISATIONS D'URBANISME NE TIENNE PAS COMPTE DES REGLES AUTRES QUE CELLES FIGURANT DANS LE PLU ET LE CODE DE L'URBANISME. LES AUTORISATIONS D'URBANISME SONT DONC DELIVREES SOUS RESERVE DU DROIT DES TIERS ET DU RESPECT DES AUTRES REGLEMENTATIONS ET DES REGLES DU DROIT PRIVE.

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de MONDRAINVILLE.

ARTICLE 2. PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Le règlement national d'urbanisme (RNU)

Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'urbanisme, les règles de ce PLU se substituent aux articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du Code de l'urbanisme.

Les articles suivants restent applicables :

ART. R. 111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

ART. R. 111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ART. R. 111-20 : Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L.111-5 sont réputés favorables s'ils ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.

ART. R. 111-23 : Pour l'application de l'article L.111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1. Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
2. Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
3. Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
4. Les pompes à chaleur
5. les brise-soleils

ART. R. 111-26 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son

importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ART. R. 111-27 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Outre les dispositions ci-dessus, sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire.

Les orientations d'aménagement et de programmation

S'ajoutent aux dispositions du règlement les orientations d'aménagement et de programmation, opposables suivant le principe de compatibilité. La compatibilité implique de respecter l'esprit de la règle.

Les servitudes d'utilité publique

S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées sur le plan et la liste des servitudes annexés au présent PLU.

Les réglementations communales spécifiques

S'ajoutent aux règles du PLU, les règles des lotissements (*Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis*) dès lors qu'elles sont toujours en vigueur conformément au Code de l'urbanisme.

Les périmètres de préemption

Conformément à la délibération du conseil municipal du 13 septembre 2019, le droit de préemption urbain est institué sur l'ensemble des zones U et AU du territoire.

ARTICLE 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES QUI DISPOSENT CHACUNE D'UN REGLEMENT

Document graphique du PLU

Le territoire couvert par le PLU est divisé en différentes zones. Les délimitations de ces zones sont reportées sur les documents graphiques du règlement du PLU. Des sous-secteurs sont identifiés dans certaines zones, désignés par l'indice de zone accompagné d'une lettre :

En zones Urbaines (U) :***Les zones urbaines, dites « zones U »***

Sont classés en zone U, les secteurs correspondant aux tissus agglomérés du village de MONDRAINVILLE. Elle est principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitations, les équipements, activités et services nécessaires à la vie de proximité (notamment commerces) ainsi que des activités économiques compatibles avec l'habitat.

En zones à Urbaniser (AU) :***Les zones à urbaniser, dites « zones 1AU »***

Sont classés en zones 1AU, les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation et où les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci. Elle est principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitations, les services et les activités économiques compatibles avec l'habitat.

En zones Agricoles (A) :***Les zones agricoles, dites « zones A »***

Sont 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 zones Naturelles (N) :***Les zones naturelles, dites « zones N »***

Sont classés en zone N les secteurs du territoire, 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 et écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les zones naturelles, dites « zones Np »

Sont classées en zone Np les emprises de la ZNIEFF et de l'Espace Naturel Sensible, localisées au Sud du territoire communal. Il s'agit d'une zone naturelle protégée où l'urbanisation est strictement limitée.

Les zones naturelles, dites « zones Nf »

Sont classées en zone Nf les lisières urbaines, actuelles et futures, inconstructibles et à mettre en valeur.

Règlement littéral du PLU

Sur chacune de ces zones, un règlement spécifique s'applique dictant ce qui est interdit ou autorisé sous condition. Ces dispositions se déclinent autour de trois chapitres qui répondent chacun à une question :

1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité : que puis-je faire ? que puis-je construire ?
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère : comment prendre en compte mon environnement ?
3. Équipements et réseaux : comment je m'y raccorde ?

Ces chapitres intègrent les sous-chapitres suivants :

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité
 - a. Destinations et sous-destinations
 - b. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
 - c. Mixité fonctionnelle et sociale
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
 - a. Volumétrie et implantation des constructions
 - b. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
 - c. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions
 - d. Stationnement
3. Équipement et réseaux
 - a. Desserte par les voies publiques ou privées
 - b. Desserte par les réseaux

ARTICLE 4. REGLES FIGURANT AU DOCUMENT GRAPHIQUE DU PLU QUI S'APPLIQUENT EN COMPLEMENT DES ZONES

En plus du zonage (zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles), les documents graphiques comportent également :

Les emplacements réservés

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés. Ces derniers sont affectés d'un numéro renvoyant à une liste récapitulative reportée sur les documents graphiques qui précise leur destination, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Les documents graphiques comportent les terrains classés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées à l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable au titre de l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme.

Dans tout espace boisé, aucun particulier ne peut user du droit d'arracher ou de défricher ses bois sans en avoir préalablement obtenu une autorisation administrative.

Les éléments protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme

Les bâtiments et parties de bâtiments désignés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme font l'objet de mesures spécifiques :

- Leurs aménagements ou leurs extensions respecteront leur caractère général pour ce qui concerne notamment l'harmonie des volumes, l'échelle des percements, et les associations de matériaux et de teintes.
- Le caractère des façades des constructions dont l'architecture est caractéristique d'une époque, sera respecté (ordonnancement des ouvertures ou des volumes annexes, continuité des éléments de décoration ou d'habillage, etc.). Le principe qui doit guider les travaux d'extension et de restauration est celui de la préservation des dispositifs et ouvrages qui contribuent à la qualité architecturale de chaque immeuble ou, lorsque ceux-ci sont altérés, leur remise en état. La modénature et les accessoires des constructions (frontons, corniches, bandeaux, pilastres d'angles, souches de cheminées, entourages de baies, soubassements, faïtières, girouettes, etc.), les colombages ainsi que les lucarnes seront ainsi conservés et restaurés ou refaits dans le même esprit.
- Les modifications apportées à leur architecture et à leur implantation préserveront l'harmonie de leur insertion dans leur site, en prenant en compte les éléments d'accompagnements paysagers (parcs, alignements, etc.).
- Les extensions et annexes doivent présenter des caractéristiques d'aspect similaires à celles de la construction principale.
- Les clôtures spécifiques repérées (à l'entrée du Bois de Jean Bosco) seront conservées et restaurées.

Les éléments protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme

Sont identifiés et localisés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, les éléments suivants, à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques :

Les ensembles d'intérêt paysager tels que les haies :

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément du paysage identifié, en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à une autorisation préalable. Cette mesure s'applique à la suppression définitive d'éléments bocagers et non à la gestion courante des haies (recepape, balivage...). La destruction d'un élément du paysage identifié pourra être autorisée pour les raisons suivantes :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple),
- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres,
- pour faciliter les conditions d'exercice des services publics (élargissement d'accès – nouvel accès, etc...),
- pour la gestion et la mise en valeur des rives des cours d'eau.

Si elle est autorisée par la commune, la destruction des éléments végétaux sera compensée par la création de nouveaux linéaires ou l'amélioration de linéaires existants (colmatage de brèches, regarnissage de haies discontinues, etc...).

Conditions des mesures compensatoires :

- le demandeur doit reconstituer un linéaire au moins identique à celui détruit ;
- le demandeur doit au minimum reconstituer le même type d'ouvrage que celui détruit (talus planté, talus nu, haie) ;
- les travaux d'embellissement du siège d'exploitation (haies ornementales) ne constituent pas une mesure compensatoire.

Les zones humides

Dans les territoires humides avérés identifiés sur le plan de zonage, sont interdites toute occupation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (notamment les remblais et les déblais).

Les éléments repérés au titre de l'article L 151-11

Dans les zones agricoles et/ou naturelles, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination sont désignés dans le document graphique du PLU. Le changement de destination d'une construction est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers, au moment de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme.

REGLEMENT ECRIT APPLICABLE A LA ZONE U

U1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

U1-1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone U, ci-après :

Habitation

- ✓ Logement
- ✓ Hébergement

Exploitation agricole et forestière

- ✓ Exploitation agricole

Commerces et activités de service

- ✓ Artisanat et commerce de détail
- ✓ Restauration
- ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- ✓ Hébergement hôtelier et touristique

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- ✓ Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- ✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- ✓ Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- ✓ Salles d'art et de spectacles
- ✓ Équipements sportifs
- ✓ Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- ✓ Bureau

U1-2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites :

- Tous types de construction, d'installation du sol qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- Les terrains de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements de sol ayant une superficie supérieure à 100 m² et dont la hauteur ou la profondeur excède 2 mètres, s'ils ne sont pas liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales et/ou à la création ou à la restructuration de talus plantés.
- Les constructions et installations avec sous-sols dans l'ensemble de la zone U ; Aussi, dans les secteurs des zones U, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise **entre 2.5 et 5 mètres**, (Cf Pièce E3¹), les infrastructures les plus profondes peuvent être impactées, le risque d'inondation des sous-sols ne peut être écarté.

Limitations :

Le zonage parasismique de la France place la commune de MONDRAINVILLE en **zone de sismicité « 2 »** (risque faible). Le règlement du PLU rappelle donc que ce classement ne conduit pas à devoir interdire les nouvelles constructions mais soumet les bâtiments, équipements et installations de catégorie III et IV aux règles de construction parasismique (eurocodes 8).

Dans les secteurs situés au voisinage des axes de transport terrestre classés bruyants et délimités sur le plan de zonage, les constructions devront respecter les normes d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

Certains secteurs du territoire peuvent être soumis à des **phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux**. Cette connaissance ne conduit pas à devoir interdire ou limiter les nouveaux projets. Toutefois les constructeurs doivent être incités à :

- faire une reconnaissance géotechnique sur la parcelle ;
 - réaliser les fondations appropriées ;
 - consolider les murs porteurs ;
 - désolidariser les bâtiments accolés ;
 - éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.
-

¹ La pièce E3 renseigne de la profondeur de la nappe phréatique à la date d'approbation du présent PLU. Cette cartographie de l'aléa pouvant évoluer, le document graphique E3 est donné à titre de référence, mais les données actualisées de la DREAL resteront la meilleure source pour gérer les droits des sols.

Sont admises sous conditions :

- Les projets d'équipements commerciaux de plus de 300 m² de surface de vente, sous réserve de respecter les conditions (générales et spécifiques) d'implantation fixée au sein du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (D.A.A.C.) du SCoT de Caen Métropole.
- Les changements de destination sous réserve que leur nouvel usage soit compatible avec le caractère résidentiel de la zone urbaine.
- La reconstruction à l'identique, après sinistre, des constructions ne respectant pas les règles des articles suivants, sous réserve du respect de l'implantation, des emprises et volumes initiaux.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement si elles ne portent pas atteinte à la sécurité et la salubrité publiques.
- Les installations et équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt public pour lequel le présent règlement ne s'applique pas.

U1-3 Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

U2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

U2 - 1 Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport à la voie publique

Champ d'application :

Les dispositions suivantes régissent l'implantation des constructions implantées le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé.

Alignement

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé et/ou la limite d'emprise d'une voie privée.

Modalités de calcul des reculs

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, etc....

Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit à l'alignement quand un alignement de fait des constructions situées de part et d'autre existe ;
- Soit en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de 4 mètres.

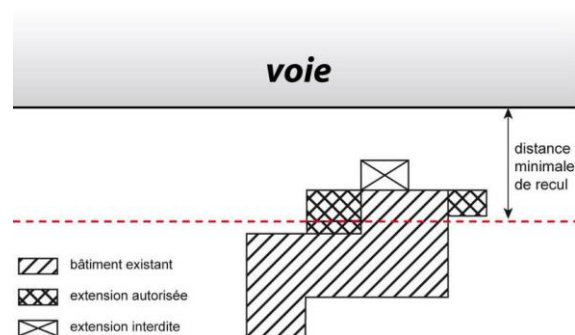
Depuis les routes départementales, l'implantation de portails dans les accès devra respecter un recul de 5 minimum par rapport à la l'alignement du domaine public routier départemental.

Dispositions particulières

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée dans la règle générale peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

Pour les constructions existantes

L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité du retrait existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.



Pour les constructions existantes, l'isolation thermique par l'extérieur peut être réalisée dans les marges de recul, sans dépasser les limites du terrain, dans la limite d'épaisseur définie par la réglementation en vigueur, finition extérieure comprise.

Le long des cheminements doux et des emprises publiques, non ouverts à la circulation automobile, les constructions peuvent s'implanter avec un retrait d'une distance minimale de 2 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Modalité de calcul des retraits :

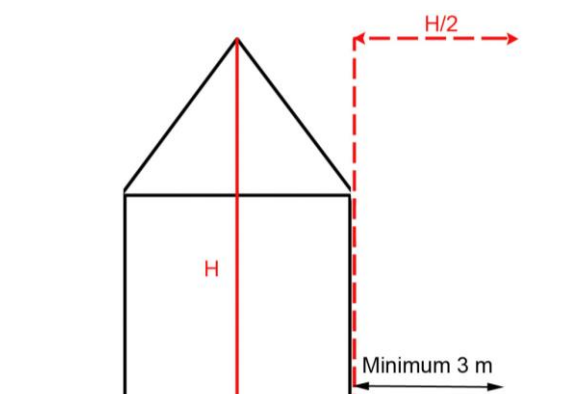
Le retrait est la distance comptée de tout point de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,9 m et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,6 m au-dessus du niveau du sol.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

Règle générale

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.



Toutefois, les constructions peuvent être implantées sur la limite de propriété :

- Lorsqu'il s'agit d'édifier une construction ou partie de construction dont la hauteur à l'égout ou à l'acrotère est inférieure à 3 m,
- Lorsqu'il s'agit de s'adosser sur un bâtiment existant sur la limite séparative voisine, et dans ce cas, la construction nouvelle doit être d'une hauteur sensiblement équivalente ;
- En cas de projet architectural commun.

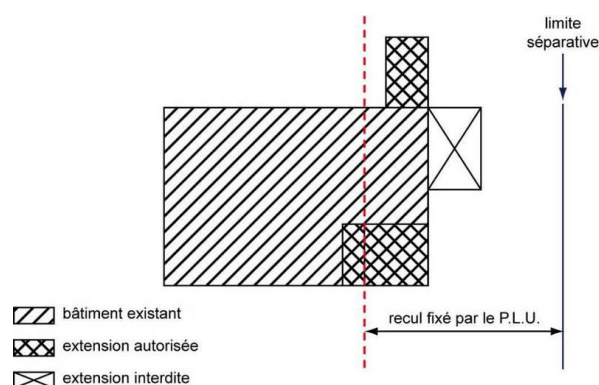
Les constructions annexes, dont la hauteur hors tout est inférieure à 3 mètres, pourront s'implanter sur limite séparative ou avec un recul minimal de 1 mètre.

Dispositions particulières

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée dans la règle générale peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

Constructions existantes

L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité du retrait existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.



Pour les constructions existantes, l'isolation thermique par l'extérieur peut être réalisée dans les marges de recul, sans dépasser les limites du terrain, dans la limite d'épaisseur définie par la réglementation en vigueur, finition extérieure comprise.

Pour les travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite.

Ceux-ci pourront être implantés en limite ou avec un retrait.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Règles de hauteur

Modalité de calcul :

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

La hauteur des constructions est mesurée à partir d'un point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction de plus de 0,6 m.

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerre) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère, et 10 mètres au faîtage.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour la reconstruction après sinistre : le nouvel immeuble pourra avoir la même hauteur que le bâtiment originel.
- Pour les extensions et transformations de bâtiments existants dont la hauteur n'est pas conforme à la règle : elles peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.
- Pour les équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

U2 – 2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

Dispositions générales :

Le terrain naturel devra conserver son caractère. Tout mouvement de terre important (remblai ou déblai) est interdit, sauf dans le cadre d'une reconstitution du terrain si la topographie de celui-ci le justifie, dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique (par exemple, talus planté) ou dans le cadre d'un dispositif de protection acoustique.

Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, ou à énergie positive, sont encouragées sur le territoire communal.

Interventions sur les constructions existantes**Principes généraux**

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine.

Matériaux et aspect des constructions

Les murs ou ouvrages en pierre ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, dans la mesure du possible et au regard de la nature des travaux envisagés.

Les matériaux bruts destinés à être enduits (parpaing, ...) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté.

Les couleurs pour les enduits et peinture des façades doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part, la nature de la construction et d'autre part, les constructions avoisinantes.

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver une harmonie générale, notamment s'agissant des façades sur voie.

Ravalement

Le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux, dès lors qu'ils ont un intérêt patrimonial. Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

Constructions nouvelles

Principes généraux

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet. L'architecture contemporaine est encouragée lorsqu'elle se distingue par sa valeur créative, par l'usage de matériaux de qualité, le dessin de formes nouvelles ou le respect de l'environnement.

Façades et pignons

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction s'insère dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine. Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc...) est interdit.

Toitures

La pente des toitures des constructions à destination autre qu'agricole sera comprise entre 40° et 60°. La pente des toitures devra être en harmonie avec celles des constructions mitoyennes. Les toitures à deux pans symétriques sont recommandées, toutefois sont admises les toitures à un seul versant de faible pente pour les constructions ou annexes implantées en limite séparative.

Pour les constructions à destination agricole, la pente des toitures sera comprise entre 14° et 20°.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition :

- soit de ne pas couvrir les bâtiments les plus importants, mais les volumes accolés ;
- soit d'assurer la jonction entre deux volumes ;
- soit d'être conçues pour assurer la gestion ou la récupération des eaux pluviales et/ou l'isolation thermique. Dans ce cas, elles devront être traitées avec le plus grand soin de façon à présenter un aspect esthétique satisfaisant à plus forte raison lorsqu'elles sont visibles depuis les constructions voisines, et ne pas représenter plus 40% de l'emprise au sol de la construction projetée.

Les toits courbes sont autorisés quand ils participent à une architecture contemporaine.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement communal. Elles devront adopter l'un des aspects suivants :

- ardoise ;
- tuile plate naturelle ;
- zinc

Pour les toitures terrasses ou à faible pente, sont également autorisées la poly tuile de la même teinte que la construction principale, le bac-acier à condition que la construction soit dotée d'un acrotère.

En cas d'extension, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante.

Les panneaux solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture, en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

U2 – 3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces végétalisées ou perméables

Les normes ne s'appliquent pas :

- En cas d'extension mesurée d'une construction existante ;
- En cas de réhabilitation ou de changement de destination d'une construction existante dans le volume existant ;
- En cas de construction d'une annexe inférieure ou égale à 20 m² de surface de plancher ;
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers) ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables.

Les règles de végétalisation s'appliquent au terrain ou à l'unité foncière.

Sur l'ensemble des espaces non bâtis, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, etc...), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Les parkings pour les véhicules légers seront traités avec des matériaux perméables. L'aménagement doit faire l'objet d'un traitement paysager.

Les plantations existantes (hormis les lauriers palme et les thuyas) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences régionales.

Les plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région. Les essences envahissantes, vectrices d'arboviroses ou d'allergènes sont interdites. Il conviendra de privilégier des essences au pouvoir allergisant le plus faible possible au droit des espaces végétalisés et de rester vigilant à une bonne circulation et au renouvellement des eaux, pour éviter des zones de stagnation d'eaux favorables à l'apparition de gîtes larvaires.

Pleine terre :

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement (+ de 50%) d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations, selon les caractéristiques du terrain et de son environnement. Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Pour tout espace de pleine terre d'une surface supérieure ou égale à 100m², au moins un arbre, sera planté par tranche de 100m² de pleine terre, en se référant au choix des essences présentées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les arbres existants, conservés dans le projet et situés sur l'espace de pleine terre peuvent être comptabilisés.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

- Les espaces de terre végétale, (dont l'épaisseur sera adaptée à la typologie des plantations), libres, non ouverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;
- Les espaces de terre végétale situés au-dessus des canalisations et des bassins d'infiltration réalisés sans ouvrages.

Ne sont pas comptabilisés en espaces de pleine terre :

- Les surfaces situées au pied des arbres isolés ;
- Les espaces de circulation et de manœuvre des véhicules, notamment les espaces enherbés situés entre les roues des véhicules ;
- Les espaces de terre situés sur des bassins de rétention étanches ;
- Les mélanges terre-pierre.

Espaces végétalisés ou perméables :

La quantification des espaces végétalisés ou perméables ne comprend pas :

- Les surfaces extérieures avec revêtement non perméables ;
- Les jardinières.

La quantification des espaces végétalisés ou perméables comprend :

- Les espaces de pleine terre précédemment mentionnés ;
- Les mélanges terre-pierre ;
- Les espaces végétalisés sur dalles de couverture et toitures,
- Les espaces extérieurs réalisés en matériaux perméables (cheminements piétons, circulations, aires de jeux, stationnements).

Ratios d'espaces végétalisés ou perméables et de pleine terre applicables :

Il est rappelé que le pourcentage de pleine terre peut être inclus dans celui de la surface végétalisée ou perméable.

- Lorsque l'unité foncière est inférieure à 500 m² :
 - o Au moins 20% de sa superficie doivent être traités en espaces de pleine terre ;
 - o Au moins 30% de sa superficie doivent être traités en espaces végétalisés ou perméables.
- Lorsque l'unité foncière est supérieure ou égale à 500 m² et inférieure à 1000 m² :
 - o Au moins 30% de sa superficie doivent être traités en espaces de pleine terre ;
 - o Au moins 40% de sa superficie doivent être traités en espaces végétalisés ou perméables.
- Lorsque l'unité foncière est supérieure ou égale à 1000 m² :
 - o Au moins 30% de sa superficie doivent être traités en espaces de pleine terre ;
 - o Au moins 50% de sa superficie doivent être traités en espaces végétalisés ou perméables.

Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

Les éléments paysagers figurant dans les documents graphiques du règlement sont soumis à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de l'opération, et pour en limiter les débits par un dispositifs conforme aux réglementations en vigueur.

Clôtures :

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les hauteurs des clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

La composition des clôtures :***En limite d'emprise publique, ouverte à la circulation automobile :***

La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage urbain. Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En recherchant la simplicité des formes et des structures,
- En tenant compte du bâti et du site environnants.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc... doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Dans leur conception, les clôtures doivent participer au traitement paysager du front bâti ainsi qu'au caractère végétal le long des voies. Elles seront constituées à partir des éléments suivants, seuls ou combinés :

- Une haie ;
- Un grillage de couleur sombre doublé d'une haie ;
- Un muret d'une hauteur maximale de 0.8 m, pouvant être surmonté d'un des dispositifs précédents ou d'un dispositif à claire-voie ;
- Un portillon et/ou un portail pouvant quant à eux être pleins.

Les clôtures et portails anciens en maçonnerie ou en fer forgé doivent, dans la mesure du possible, être maintenus et restaurés (quelque soit leur hauteur).

Le long des routes départementales, toute clôture pouvant poser un problème de sécurité routière (manque de visibilité...) pourra être refusée.

En limite d'espaces publics non ouverts à la circulation automobile (espaces libres et paysagers – sentes piétonnes – etc...) – les clôtures donnant sur la route de Bretagne :

Les clôtures seront constituées par des haies composées d'essences locales doublées ou non d'un grillage sombre.

En limite séparative :

La composition des clôtures n'est pas réglementée.

Les clôtures pleines sont autorisées sous condition de démontrer que les matériaux choisis seront durables, esthétiques, solides et de qualité constante dans le temps.

Nonobstant, les dispositions précédentes, pour les parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives sert de frontière avec une zone A ou N, les clôtures sur ces limites devront être impérativement doublées d'arbres de moyenne ou basse tige, ou de haies bocagères.

Dans tous les cas :

- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.
- L'emploi de plaques de béton est limité à 0,5 mètre de hauteur.
- Les brises vues, les cannisses et autres bâches synthétiques sont interdits.
- Les matériaux bruts destinés à être enduits (parpaing, ...) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté.

U2 – 4 Stationnement

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public, et devront privilégier les matériaux perméables pour le stationnement des véhicules légers.

Ces règles ne s'imposent pas dans le cas de l'aménagement ou de la transformation de constructions existantes à des fins d'habitations, ni dans le cas d'extensions des constructions existantes, sous condition de ne pas réduire les possibilités de stationnement existantes sur l'unité foncière concernée. Ces règles s'imposent en revanche dans le cadre des changements de destination des bâtiments.

Ces règles de stationnement ne s'imposent pas pour les logements locatifs aidés, financés avec un prêt aidé par l'Etat.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, il pourra être fait application des dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme : « Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. »

Règles relatives au stationnement des véhicules automobiles

Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre de places de stationnement exigé, par logement, est de deux places au minimum

Cette disposition pourra être réduite à une place par logement, pour les logements de type T1 et T2.

Pour être prises en compte, les places requises seront aménagées sur un espace non clos de façon à permettre le stationnement en dehors de la voie publique : cette disposition ne s'applique pas aux parkings collectifs.

Pour les bâtiments à destination de commerce, activités de services, activités des secteurs secondaire et tertiaire, le stationnement doit correspondre aux besoins de l'activité.

Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics, le stationnement sera dimensionné en fonction des besoins nécessaires au fonctionnement de l'équipement et pour l'accueil du public.

Règles relatives au stationnement des deux roues non motorisés

Les normes en matière de stationnement sécurisé des vélos devront à minima respecter les exigences fixées par les articles L.113-18 à L113-20 du Code de la Construction et de l'Habitation.

U3 - Equipements et réseaux

U3 – 1 Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès à une voie publique ou privée doit répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile ;
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet ;
- Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publiques.

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des emprises publiques ou des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Toute voie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacements « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...).

Lorsqu'elles se terminent en impasse et présentent une longueur de plus de 50 mètres, les nouvelles voiries doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers puissent faire demi-tour. Dans le cas des impasses de moins de 50 mètres, une plateforme de présentation des déchets devra être prévue à l'entrée de l'impasse.

U3 – 2 Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement individuel au réseau public de distribution.

Eaux usées

Le raccordement au réseau d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Les prescriptions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique relatif au raccordement des eaux usées non domestiques au système d'assainissement des eaux usées s'appliquent.

Eaux pluviales

Si la hauteur de la nappe le permet, les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain, et pour en limiter le débit, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être conçus de manière à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics.

En bordure du domaine public routier départemental, toute opération doit prévoir, sur son terrain d'assiette, l'infiltration des eaux pluviales et le cas échéant, des eaux usées traitées de l'assainissement non collectif.

A défaut, en cas d'impossibilité technique d'infiltration sur le terrain d'assiette dûment motivée par une étude dédiée, il doit être procédé au stockage sur ledit terrain (noue, zone humide, mare, cuve...) et un exutoire pour le trop-plein pourra être envisagé vers le domaine public routier départemental.

A défaut, en cas d'impossibilité technique d'infiltration et de stockage sur le terrain d'assiette dûment motivée par une étude dédiée, le rejet des eaux pluviales et, le cas échéant, des eaux usées traitées issues de l'assainissement non collectif pourra être envisagé avec un exutoire vers le domaine public routier départemental.

Quels que soient la nature de l'opération et les porteurs de projet, l'accord préalable du Département est requis avant tous travaux.

Les porteurs de projets sont tenus de communiquer au Département les éléments nécessaires pour que ce dernier puisse se prononcer (étude présentant la nature des sols, sa perméabilité, les surfaces imperméabilisées, le dimensionnement des ouvrages et les équipements envisagés, le débit de fuite demandé, etc.).

A l'issue de ces échanges, une permission de voirie sera délivrée par le Département.

Toutes les dispositions nécessaires devront être prises avant les demandes d'autorisations d'urbanisme.

Autres réseaux

Lorsque l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux seront enterrés.

Le raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévu.

U3 – 3 Ordures ménagères

Les nouvelles opérations d'aménagement et de construction à vocation **de logement collectif**, comprendront une aire ou un local aménagé pour recevoir les poubelles ou containers nécessaires à la collecte des ordures ménagères (dont le tri sélectif). Il sera facilement accessible depuis la voie publique et intégré à l'architecture ou aux aménagements paysagers de l'opération.

Cette disposition ne s'applique pas à une unité foncière recevant un logement individuel.

REGLEMENT ECRIT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

1AU1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1AU1-1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone 1AU, ci-après :

Habitation

- ✓ Logement
- ✓ Hébergement

Commerces et activités de service

- ✓ Artisanat et commerce de détail
- ✓ Restauration
- ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- ✓ Hébergement hôtelier et touristique

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- ✓ Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- ✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- ✓ Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- ✓ Salles d'art et de spectacles
- ✓ Équipements sportifs
- ✓ Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- ✓ Bureau

1AU1-2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

L'urbanisation de l'ensemble de la zone ne pourra se faire que par une opération d'ensemble, via un plan d'aménagement portant sur l'ensemble de l'assiette foncière de la zone, permettant ainsi le développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation, sous réserve de respecter les OAP et le règlement de la zone 1AU.

Si l'urbanisation s'effectue par une succession d'opérations différentes, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés, tout en respectant le plan d'aménagement d'ensemble général.

Sont interdites :

- Tous types de construction, d'installation du sol qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- Les terrains de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements de sol ayant une superficie supérieure à 100 m² et dont la hauteur ou la profondeur excède 2 mètres, s'ils ne sont pas liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales et/ou à la création ou à la restructuration de talus plantés.
- Les constructions et installations avec sous-sol dans l'ensemble de la zone 1AU.

Limitations :

Le zonage parasismique de la France place la commune de MONDRAINVILLE en **zone de sismicité « 2 »** (risque faible). Le règlement du PLU rappelle donc que ce classement ne conduit pas à devoir interdire les nouvelles constructions mais soumet les bâtiments, équipements et installations de catégorie III et IV aux règles de construction parasismique (eurocodes 8).

Certains secteurs du territoire peuvent être soumis à des **phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux**. Cette connaissance ne conduit pas à devoir interdire ou limiter les nouveaux projets. Toutefois les constructeurs doivent être incités à :

- faire une reconnaissance géotechnique sur la parcelle ;
- réaliser les fondations appropriées ;
- consolider les murs porteurs ;
- désolidariser les bâtiments accolés ;
- éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

Sont admises sous conditions :

- Les projets d'équipements commerciaux de plus de 300 m² de surface de vente, sous réserve de respecter les conditions (générales et spécifiques) d'implantation fixée au sein du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (D.A.A.C.) du SCoT de Caen Métropole.
- Les changements de destination sous réserve que leur nouvel usage soit compatible avec le caractère résidentiel de la zone urbaine.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement si elles ne portent pas atteinte à la sécurité et la salubrité publiques.
- Les installations et équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt public pour lequel le présent règlement ne s'applique pas.

1AU1-3 Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

1AU2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AU2 - 1 Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport à la voie publique

Champ d'application :

Les dispositions suivantes régissent l'implantation des constructions implantées le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé.

Alignement

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé et/ou la limite d'emprise d'une voie privée.

Modalités de calcul des reculs

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, etc....

Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de 3 mètres depuis les voies.

Dispositions particulières

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée dans la règle générale peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

Le long des cheminements doux, non ouverts à la circulation automobile et quel que soit leur largeur, les constructions peuvent s'implanter avec un retrait d'une distance minimale de 2 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Modalité de calcul des retraits :

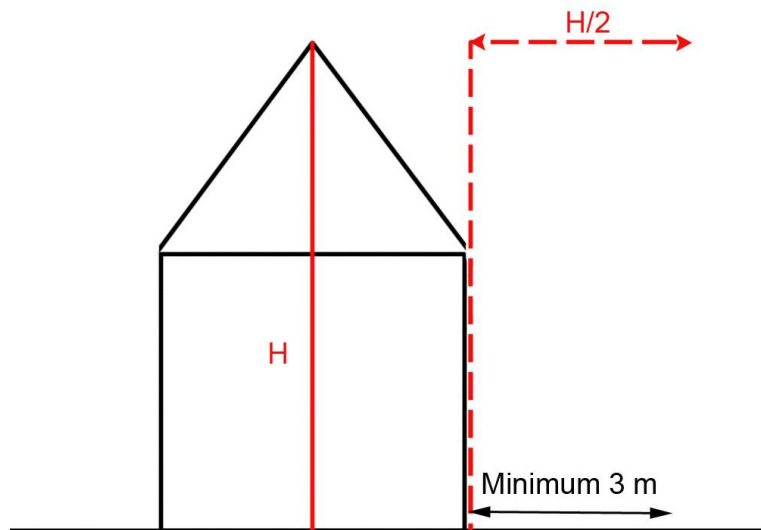
Le retrait est la distance comptée de tout point de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,9 m et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,6 m au-dessus du niveau du sol.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

Règle générale

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.



Toutefois, les constructions peuvent être implantées sur la limite de propriété :

- Lorsqu'il s'agit d'édifier une construction ou partie de construction dont la hauteur à l'égout ou à l'acrotère est inférieure à 3 m,
- En cas de projet architectural commun.

Les constructions annexes, dont la hauteur hors tout est inférieure à 3 mètres, pourront s'implanter sur limite séparative ou avec un recul minimal de 1 mètre.

Dispositions particulières

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée dans la règle générale peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Règles de hauteur

Modalité de calcul :

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

La hauteur des constructions est mesurée à partir d'un point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction de plus de 0,6 m.

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerre) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère, et 10 mètres au faîtage.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées pour les équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

1AU2 – 2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

Dispositions générales :

Le terrain naturel devra conserver son caractère. Tout mouvement de terre important (remblai ou déblai) est interdit, sauf dans le cadre d'une recomposition du terrain si la topographie de celui-ci le justifie, dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique (par exemple, talus planté) ou dans le cadre d'un dispositif de protection acoustique.

Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, ou à énergie positive, sont encouragées sur le territoire communal.

Constructions nouvelles

Principes généraux

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet. L'architecture contemporaine est encouragée lorsqu'elle se distingue par sa valeur créative, par l'usage de matériaux de qualité, le dessin de formes nouvelles ou le respect de l'environnement.

Façades et pignons

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction s'insère dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine. Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc...) est interdit.

Toitures

Dispositions générales :

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement communal. Elles devront adopter l'un des aspects suivants :

- ardoise ;
- tuile plate naturelle ;
- zinc.

Pour les toitures terrasses ou à faible pente, sont également autorisées la poly tuile de la même teinte que la construction principale, le bac-acier à condition que la construction soit dotée d'un acrotère.

En cas d'extension, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante.

Les panneaux solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture, en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Pour le volume principal de la construction : les toitures principales auront des pentes comprises entre 40 et 60° et deux pans symétriques.

Pour les volumes secondaires et les annexes :

Les toitures terrasses sont autorisées à condition :

- soit de ne pas couvrir les bâtiments les plus importants, mais les volumes accolés ;
- soit d'assurer la jonction entre deux volumes ;
- soit d'être conçues pour assurer la gestion ou la récupération des eaux pluviales et/ou l'isolation thermique. Dans ce cas, elles devront être traitées avec le plus grand soin de façon à présenter un aspect esthétique satisfaisant à plus forte raison lorsqu'elles sont visibles depuis les constructions voisines, et ne pas représenter plus 40% de l'emprise au sol de la construction projetée.

Tous les autres types de toitures sont autorisées, notamment les toits courbes quand ils participent à une architecture contemporaine.

1AU2 – 3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces végétalisées ou perméables

Les normes ne s'appliquent pas :

- En cas d'extension mesurée d'une construction existante ;
- En cas de réhabilitation ou de changement de destination d'une construction existante dans le volume existant ;
- En cas de construction d'une annexe inférieure ou égale à 20 m² de surface de plancher ;
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers) ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables.

Les règles de végétalisation s'appliquent au terrain ou à l'unité foncière.

Sur l'ensemble des espaces non bâtis, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, etc...), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Les parkings pour les véhicules légers seront traités avec des matériaux perméables. L'aménagement doit faire l'objet d'un traitement paysager.

Les plantations existantes (hormis les lauriers palme et les thuyas) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences régionales.

Les plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région. Les essences envahissantes, vectrices d'arboviroses ou d'allergènes sont interdites. Il conviendra de privilégier des essences au pouvoir allergisant le plus faible possible au droit des espaces végétalisés et de rester vigilant à une bonne circulation et au renouvellement des eaux, pour éviter des zones de stagnation d'eaux favorables à l'apparition de gîtes larvaires.

Pleine terre :

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement (+ de 50%) d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations, selon les caractéristiques du terrain et de son environnement. Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Pour tout espace de pleine terre d'une surface supérieure ou égale à 100m², au moins un arbre, sera planté par tranche de 100m² de pleine terre, en se référant au choix des essences présentées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les arbres existants, conservés dans le projet et situés sur l'espace de pleine terre peuvent être comptabilisés.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

- Les espaces de terre végétale, (dont l'épaisseur sera adaptée à la typologie des plantations), libres, non ouverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;
- Les espaces de terre végétale situés au-dessus des canalisations et des bassins d'infiltration réalisés sans ouvrages.

Ne sont pas comptabilisés en espaces de pleine terre :

- Les surfaces situées au pied des arbres isolés ;
- Les espaces de circulation et de manœuvre des véhicules, notamment les espaces enherbés situés entre les roues des véhicules ;
- Les espaces de terre situés sur des bassins de rétention étanches ;
- Les mélanges terre-pierre.

Espaces végétalisés ou perméables :

La quantification des espaces végétalisés ou perméables ne comprend pas :

- Les surfaces extérieures avec revêtement non perméables ;
- Les jardinières.

La quantification des espaces végétalisés ou perméables comprend :

- Les espaces de pleine terre précédemment mentionnés ;
- Les mélanges terre-pierre ;
- Les espaces végétalisés sur dalles de couverture et toitures,
- Les espaces extérieurs réalisés en matériaux perméables (cheminements piétons, circulations, aires de jeux, stationnements).

Ratios d'espaces végétalisés ou perméables et de pleine terre applicables :

Il est rappelé que le pourcentage de pleine terre peut être inclus dans celui de la surface végétalisée ou perméable.

- Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces de pleine terre
- Au moins 40% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en surfaces végétalisées ou perméables.

Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

Les éléments paysagers figurant dans les documents graphiques du règlement sont soumis à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de l'opération, et pour en limiter les débits par un dispositifs conforme aux réglementations en vigueur.

Clôtures :

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les hauteurs des clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

La composition des clôtures :***En limite d'emprise publique, ouverte à la circulation automobile :***

La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage urbain. Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En recherchant la simplicité des formes et des structures,
- En tenant compte du bâti et du site environnants.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc... doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le traitement des clôtures en limite d'emprise publique devra faire l'objet de prescriptions précises inscrites dans le règlement de lotissement ou d'un projet inséré au plan d'aménagement en vue de favoriser l'homogénéité de l'opération.

Dans leur conception, les clôtures doivent participer au traitement paysager du front bâti ainsi qu'au caractère végétal le long des voies. Elles seront constituées à partir des éléments suivants, seuls ou combinés :

- Une haie ;
- Un grillage de couleur sombre doublé d'une haie ;
- Un muret d'une hauteur maximale de 0.8 m, pouvant être surmonté d'un des dispositifs précédents ou d'un dispositif à claire-voie ;
- Un portillon et/ou un portail pouvant quant à eux être pleins.

En limite d'espaces publics non ouverts à la circulation automobile (espaces libres et paysagers – sentes piétonnes – etc...) :

Les clôtures seront constituées par des haies composées d'essences locales doublées ou non d'un grillage sombre.

En limite séparative :

La composition des clôtures n'est pas réglementée.

Les clôtures pleines sont autorisées sous condition de démontrer que les matériaux choisis seront durables, esthétiques, solides et de qualité constante dans le temps.

Nonobstant, les dispositions précédentes, pour les parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives sert de frontière avec une zone A ou N, les clôtures sur ces limites devront être impérativement doublées d'arbres de moyenne ou basse tige, ou de haies bocagères.

Dans tous les cas :

- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.
- L'emploi de plaques de béton est limité à 0,5 mètre de hauteur.
- Les brises vues, les cannisses et autres bâches synthétiques sont interdits.
- Les matériaux bruts destinés à être enduits (parpaing, ...) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté.

1AU2 – 4 Stationnement

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public, et devront privilégier les matériaux perméables pour le stationnement des véhicules légers.

Ces règles ne s'imposent pas dans le cas de l'aménagement ou de la transformation de constructions existantes à des fins d'habitations, ni dans le cas d'extensions des constructions existantes, sous condition de ne pas réduire les possibilités de stationnement existantes sur l'unité foncière concernée. Ces règles s'imposent en revanche dans le cadre des changements de destination des bâtiments.

Ces règles de stationnement ne s'imposent pas pour les logements locatifs aidés, financés avec un prêt aidé par l'Etat.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, il pourra être fait application des dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme : « Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. »

Règles relatives au stationnement des véhicules automobiles

Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre de places de stationnement exigé, par logement, est de deux places au minimum, quelque soit la surface de plancher.

Pour être prises en compte, les places requises seront aménagées sur un espace non clos de façon à permettre le stationnement en dehors de la voie publique : cette disposition ne s'applique pas aux parkings collectifs.

Pour les bâtiments à destination de commerce, activités de services, activités des secteurs secondaire et tertiaire, le stationnement doit correspondre aux besoins de l'activité.

Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics, le stationnement sera dimensionné en fonction des besoins nécessaires au fonctionnement de l'équipement et pour l'accueil du public.

Règles relatives au stationnement des deux roues non motorisés

Les normes en matière de stationnement sécurisé des vélos devront à minima respecter les exigences fixées par les articles L.113-18 à L113-20 du Code de la Construction et de l'Habitation.

1AU3 - Equipements et réseaux

1AU3 – 1 Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès à une voie publique ou privée doit répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile ;
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet ;
- Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publiques.

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des emprises publiques ou des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Toute voie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacements « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...).

Lorsqu'elles se terminent en impasse et présentent une longueur de plus de 50 mètres, les nouvelles voiries doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers puissent faire demi-tour. Dans le cas des impasses de moins de 50 mètres, une plateforme de présentation des déchets devra être prévue à l'entrée de l'impasse.

1AU3 – 2 Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement individuel au réseau public de distribution.

Eaux usées

Le raccordement au réseau d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Les prescriptions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique relatif au raccordement des eaux usées non domestiques au système d'assainissement des eaux usées s'appliquent.

Eaux pluviales

Si la hauteur de la nappe le permet, les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain, et pour en limiter le débit, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être conçus de manière à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics.

Autres réseaux

Lorsque l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux seront enterrés.

Le raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévu.

1AU3 – 3 Ordures ménagères

Les nouvelles opérations d'aménagement et de construction à vocation **de logement collectif**, comprendront une aire ou un local aménagé pour recevoir les poubelles ou containers nécessaires à la collecte des ordures ménagères (dont le tri sélectif). Il sera facilement accessible depuis la voie publique et intégré à l'architecture ou aux aménagements paysagers de l'opération.

Cette disposition ne s'applique pas à une unité foncière recevant un logement individuel.

REGLEMENT ECRIT APPLICABLE A LA ZONE A

A1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1-1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone A, ci-après :

Exploitation agricole et forestière

- ✓ Exploitation agricole

Habitation

- ✓ Logement
- ✓ Hébergement

Commerces et activités de service

- ✓ Artisanat et commerce de détail
- ✓ Restauration
- ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- ✓ Hébergement hôtelier et touristique

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- ✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- ✓ Bureau

A1-2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Est interdit tout ce qui n'est pas autorisé ci-dessous :

- Les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement de l'activité des exploitations agricoles, dans la mesure où elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage. Les installations classées, le cas échéant, sont visées par cet alinéa ;
- Les constructions et installations liées et nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.

- Les constructions destinées à l'habitation sous les conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elles soient situées à proximité des bâtiments agricoles existants ou projetés (distance inférieure ou égale à 100 m);
 - o que la présence de l'agriculteur soit indispensable au bon fonctionnement de l'activité agricole.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent atteinte ni à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni au caractère de la zone.

- Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) et les autres annexes des constructions à usage d'habitation existantes, implantées en zone A, sont autorisées dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition
 - o Que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6 m, ou à 3 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses ;
 - o Que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 30% de la surface des unités foncières de moins de 1000 m² et à 25% de la surface des unités foncières supérieures à 1000 m² et sans avoir une emprise au sol de plus de 50 m² par annexe.
 - o Que la densité de l'ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0,3 pour les unités foncières de moins de 1000 m² (rapport entre la surface de plancher globale et la surface de l'unité foncière) et à un maximum de 0,2 lorsque la surface de l'unité foncière est supérieure jusqu'à concurrence d'une surface de plancher maximale de 800 m².

- Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements.

- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes, implantées en zone A, sont autorisées dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :
 - o Que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 6 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses ;
 - o Que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher ou de l'emprise au sol totale de 130 m².²
 - o Que la densité de l'ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0,3 pour les unités foncières de moins de 1000 m² (rapport entre la surface de plancher globale et la surface de l'unité foncière) et à un maximum de 0,2 lorsque la surface de l'unité foncière est supérieure jusqu'à concurrence d'une surface de plancher maximale de 800 m².

- L'adaptation et la réfection des constructions existantes, dans le respect des éléments architecturaux traditionnels (s'ils existent) ;

² Dans le cadre d'une construction générant une surface de plancher et une emprise au sol, la solution la plus favorable au pétitionnaire peut être retenue.

- Les changements de destination des bâtiments repérés sur les documents graphiques du PLU, au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme :
 - o dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - o sous réserve de l'avis favorable de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers ;
 - o sous réserve de la capacité des réseaux et voiries qui desservent l'unité foncière et du respect des conditions de sécurité et de salubrité publiques.

- La reconstruction à l'identique, après sinistre, des constructions ne respectant pas les règles des articles suivants, sous réserve du respect de l'implantation, des emprises et volumes initiaux.

- Les travaux nécessaires à l'aménagement et l'entretien des cheminements piétons, cyclistes et équestres existants ou à créer.

- Les affouillements et exhaussements de sol ayant une superficie supérieure à 100 m² et dont la hauteur ou la profondeur excède 2 mètres, s'ils sont liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales et/ou à la création ou à la restructuration de talus plantés.

Limitations :

Le zonage parasismique de la France place la commune de MONDRAINVILLE en **zone de sismicité « 2 »** (risque faible). Le règlement du PLU rappelle donc que ce classement ne conduit pas à devoir interdire les nouvelles constructions mais soumet les bâtiments, équipements et installations de catégorie III et IV aux règles de construction parasismique (eurocodes 8).

Certains secteurs du territoire peuvent être soumis à des **phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux**. Cette connaissance ne conduit pas à devoir interdire ou limiter les nouveaux projets. Toutefois les constructeurs doivent être incités à :

- faire une reconnaissance géotechnique sur la parcelle ;
- réaliser les fondations appropriées ;
- consolider les murs porteurs ;
- désolidariser les bâtiments accolés ;
- éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

Dans les secteurs situés au voisinage des axes de transport terrestre classés bruyants et délimités sur les plans de zonage, les constructions devront respecter les normes d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

Dans les territoires humides avérés identifiés sur le plan de zonage, et protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (Cf. Pièces E1 et E2), sont interdites toute occupation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (notamment les remblais et les déblais).

Dans les secteurs de débordement de nappes, localisés sur le document graphique E3, seront interdites :

- toute nouvelle construction ;
- l'infiltration en profondeur des eaux pluviales dans le sol.

Dans les secteurs dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre, (Cf Pièce E3³), seront interdites :

- les constructions et installations avec sous-sols ;
- l'infiltration en profondeur des eaux pluviales dans le sol ;
- l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

Dans les secteurs dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 5 mètres, (Cf Pièce E3⁴), seront interdites :

- les constructions et installations avec sous-sols ;
- l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

Dans les secteurs identifiés sur le document graphique E3 « cavités et périmètre de sécurité correspondant », toute construction nouvelle sera interdite, en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, en l'absence de reconnaissance géotechnique démontrant l'absence de risque.

A1-3 Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

³ La pièce E3 renseigne de la profondeur de la nappe phréatique à la date d'approbation du présent PLU. Cette cartographie de l'aléa pouvant évoluer, le document graphique E3 est donné à titre de référence, mais les données actualisées de la DREAL resteront la meilleure source pour gérer les droits des sols.

A2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A2 - 1 Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport à la voie publique

Champ d'application :

Les dispositions suivantes régissent l'implantation des constructions implantées le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé.

Alignement

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé et/ou la limite d'emprise d'une voie privée.

Modalités de calcul des reculs

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, etc....

Règle générale

Les nouvelles constructions ou installations, à usage autres que l'habitation, doivent respecter :

- un recul minimum de 10 mètres par rapport aux voies départementales
- un recul minimum de 5 mètres par rapport aux autres voies.

Les constructions, annexes et extensions à usage d'habitation doivent être implantées en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de 5 mètres. Aussi, les annexes des constructions d'habitations existantes, à l'exception des abris pour animaux (hors activité agricole principale), seront entièrement implantées à l'intérieure d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

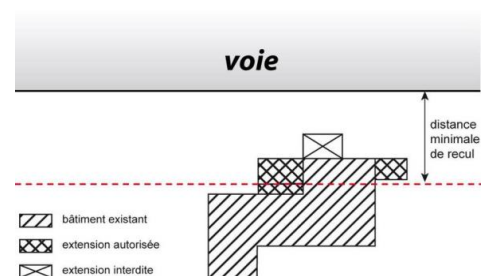
Pour l'ensemble des constructions, l'implantation de portails dans les accès depuis les routes départementales (RD675, RD675a et RD89) devra respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Dispositions particulières

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée dans la règle générale peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

Pour les constructions existantes

L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité du retrait existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.



Pour les constructions existantes, l'isolation thermique par l'extérieur peut être réalisée dans les marges de recul, sans dépasser les limites du terrain, dans la limite d'épaisseur définie par la réglementation en vigueur, finition extérieure comprise.

Le long des cheminements doux et des emprises publiques, non ouverts à la circulation automobile, les constructions peuvent s'implanter avec un retrait d'une distance minimale de 2 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Modalité de calcul des retraits :

Le retrait est la distance comptée de tout point de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,9 m et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,6 m au-dessus du niveau du sol.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

Règle générale

Les constructions, annexes et extensions à usage autre que l'habitation sont implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 4 mètres.

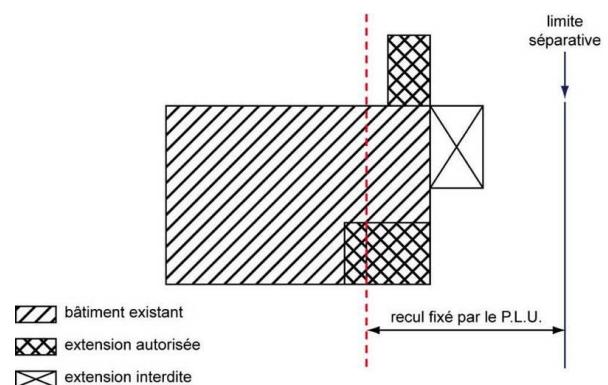
Les constructions, annexes et extensions à usage d'habitation peuvent s'implanter sur limite ou en retrait des limites séparatives de l'unité foncière. Ce retrait doit être au moins égal à 3 mètres.

Dispositions particulières

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée dans la règle générale peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

Constructions existantes

L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité du retrait existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.



Pour les constructions existantes, l'isolation thermique par l'extérieur peut être réalisée dans les marges de recul, sans dépasser les limites du terrain, dans la limite d'épaisseur définie par la réglementation en vigueur, finition extérieure comprise.

Pour les travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite.

Ceux-ci pourront être implantés en limite ou avec un retrait.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Cas des cours d'eau

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sur un site de production agricole, tout nouveau logement doit être édifié à une distance maximale de 100 mètres par rapport aux constructions existantes sur la même propriété.

Toute nouvelle annexe à une construction d'habitation existante, à l'exception des abris pour animaux (hors activité agricole principale), doit être édifiée à une distance maximale de 40 mètres par rapport à l'habitation existante.

Emprise au sol

La réalisation d'annexes aux constructions d'habitations existantes ne doit pas avoir pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 30% de la surface des unités foncières de moins de 1000 m² et à 25% de la surface des unités foncières supérieures à 1000 m² et tout en limitant l'emprise au sol à 50 m² par annexe.

La réalisation d'extension aux constructions d'habitations existantes doit être limitée à 30% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60 % de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher ou de l'emprise au sol totale de 130 m².

L'emprise au sol des constructions, annexes et extensions à usage autre que l'habitation n'est pas réglementée.

Règles de hauteur

Hauteur des constructions :

Constructions à usage autre que l'habitation :

Il n'est pas fixé de hauteur pour ces constructions.

Constructions à usage d'habitation :

La hauteur maximale des constructions au faîtage est fixée à 10 mètres.

La hauteur maximale mesurée à l'acrotère est fixée à 7 mètres.

Pour les annexes et extensions des constructions à usage d'habitation existantes :

Les conditions de hauteurs sont indiquées au sein de l'article A1-2.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour la reconstruction après sinistre : le nouvel immeuble pourra avoir la même hauteur que le bâtiment originel.
- Pour les extensions et transformations de bâtiments existants dont la hauteur n'est pas conforme à la règle : elles peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.
- Pour les équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

A2 – 2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

Dispositions générales :

Toute construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisant permettant une bonne intégration dans le site dans lequel elle s'inscrit.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine.

Façades

Pour les constructions à destination d'exploitation agricole :

Elles devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel.

Les nuances de façades devront être choisies parmi les teintes dominantes de l'environnement, en excluant les couleurs vives et agressives, ainsi que le blanc. Les constructions seront réalisées soit en bardage aspect bois, soit en utilisant des matériaux de couleurs sombres et neutres.

Les extensions d'un bâtiment agricole devront s'harmoniser avec la construction principale.

Pour les constructions à destination autre qu'agricole :

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction s'insère dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine. Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc...) est interdit.

Les constructions annexes devront soit avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale, soit être en bois ou en matériau d'aspect bois.

Toitures

Pour les constructions à destination d'exploitation agricole, les matériaux de couleurs et de métaux brillants sont interdits, excepté les panneaux solaires.

Pour les constructions à destination autre qu'agricole :

La pente des toitures sera comprise entre 40° et 60°. La pente des toitures devra être en harmonie avec celles des constructions mitoyennes. Les toitures à deux pans symétriques sont recommandées, toutefois sont admises les toitures à un seul versant de faible pente pour les constructions ou annexes implantées en limite séparative.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition :

- soit de ne pas couvrir les bâtiments les plus importants, mais les volumes accolés ;
- soit d'assurer la jonction entre deux volumes ;
- soit d'être conçues pour assurer la gestion ou la récupération des eaux pluviales et/ou l'isolation thermique. Dans ce cas, elles devront être traitées avec le plus grand soin de façon à présenter un aspect esthétique satisfaisant à plus forte raison lorsqu'elles sont visibles depuis les constructions voisines, et ne pas représenter plus 40% de l'emprise au sol de la construction projetée.

Les toits courbes sont autorisés quand ils participent à une architecture contemporaine.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement communal. Elles devront adopter l'un des aspects suivants :

- ardoise ;
- tuile plate naturelle ;
- zinc.

Pour les toitures terrasses ou à faible pente, sont également autorisées la poly tuile de la même teinte que la construction principale, le bac-acier à condition que la construction soit dotée d'un acrotère.

En cas d'extension, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante.

Les panneaux solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture, en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

A2 – 3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces végétalisées ou perméables

Les normes ne s'appliquent pas :

- En cas d'extension mesurée d'une construction existante ;
- En cas de réhabilitation ou de changement de destination d'une construction existante dans le volume existant ;
- En cas de construction d'une annexe inférieure ou égale à 20 m² de surface de plancher ;
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers) ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables.

Les règles de végétalisation s'appliquent au terrain ou à l'unité foncière.

Sur l'ensemble des espaces non bâtis, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, etc...), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Les parkings pour les véhicules légers seront traités avec des matériaux perméables. L'aménagement doit faire l'objet d'un traitement paysager.

Les plantations existantes (hormis les lauriers palme, les thuyas et autres résineux) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences régionales.

Les plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région. Les essences envahissantes, vectrices d'arboviroses ou d'allergènes sont interdites. Il conviendra de privilégier des essences au pouvoir allergisant le plus faible possible au droit des espaces végétalisés et de rester vigilant à une bonne circulation et au renouvellement des eaux, pour éviter des zones de stagnation d'eaux favorables à l'apparition de gîtes larvaires.

Pleine terre :

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement (+ de 50%) d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations, selon les caractéristiques du terrain et de son environnement. Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Pour tout espace de pleine terre d'une surface supérieure ou égale à 100m², au moins un arbre, sera planté par tranche de 100m² de pleine terre, en se référant au choix des essences présentées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les arbres existants, conservés dans le projet et situés sur l'espace de pleine terre peuvent être comptabilisés.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

- Les espaces de terre végétale, (dont l'épaisseur sera adaptée à la typologie des plantations), libres, non ouverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;
- Les espaces de terre végétale situés au-dessus des canalisations et des bassins d'infiltration réalisés sans ouvrages.

Ne sont pas comptabilisés en espaces de pleine terre :

- Les surfaces situées au pied des arbres isolés ;
- Les espaces de circulation et de manœuvre des véhicules, notamment les espaces enherbés situés entre les roues des véhicules ;
- Les espaces de terre situés sur des bassins de rétention étanches ;
- Les mélanges terre-pierre.

Espaces végétalisés ou perméables :

La quantification des espaces végétalisés ou perméables ne comprend pas :

- Les surfaces extérieures avec revêtement non perméables ;
- Les jardinières.

La quantification des espaces végétalisés ou perméables comprend :

- Les espaces de pleine terre précédemment mentionnés ;
- Les mélanges terre-pierre ;
- Les espaces végétalisés sur dalles de couverture et toitures,
- Les espaces extérieurs réalisés en matériaux perméables (cheminements piétons, circulations, aires de jeux, stationnements).

Ratios d'espaces végétalisés ou perméables et de pleine terre applicables :

Il est rappelé que le pourcentage de pleine terre peut être inclus dans celui de la surface végétalisée ou perméable.

Pour les constructions à destination agricole, il n'est pas imposé de ratio mais des haies vives ou des alignements d'arbres d'essences locales doivent masquer les aires de stockage extérieur et les constructions de grandes dimensions.

Pour les constructions à destination autre qu'agricole :

- Au moins 50% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces de pleine terre
- Au moins 60% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en surfaces végétalisées ou perméables.

Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

Les éléments paysagers figurant dans les documents graphiques du règlement sont soumis à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain, et pour en limiter les débits par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

Clôtures :

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Dans tous les cas :

- Les talus arborés existants doivent être maintenus et entretenus.
- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.
- L'emploi de plaques de béton est limité à 0,5 mètre de hauteur.
- Les grillages sont autorisés à condition d'être de couleur sombre.
- Leur hauteur, exception faite des éléments de clôture constitutifs du portail, doit être au plus égale à 2 mètres sous réserve de ne pas entraver la visibilité de la voie publique (Servitude de visibilité pour assurer la sécurité routière).

Le long des routes départementales, toute clôture pouvant poser un problème de sécurité routière (manque de visibilité...) pourra être refusée.

A2 – 4 Stationnement

Pour les nouvelles constructions à usage de logement, ainsi que dans le cadre des changements de destination des bâtiments repérés sur le document graphique, le nombre de places de stationnement exigé, par logement, est de deux places au minimum, quelque soit la surface de plancher.

Dans les autres cas, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

A3 - Equipements et réseaux

A3 – 1 Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès à une voie publique ou privée doit répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile ;
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet ;
- Etre aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publiques.

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des emprises publiques ou des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Toute voie nouvelle devra :

- satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile ;
- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Lorsqu'elles se terminent en impasse et présentent une longueur de plus de 50 mètres, les nouvelles voiries doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers puissent faire demi-tour. Dans le cas des impasses de moins de 50 mètres, une plateforme de présentation des déchets devra être prévue à l'entrée de l'impasse.

A3 – 2 Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement individuel au réseau public de distribution.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, excepté les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole qui répondent à des normes spécifiques de gestion des effluents d'élevage, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie de manière autonome suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public. Dès que l'assainissement collectif sera réalisé, le raccordement de toutes les constructions à ce réseau sera obligatoire.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Si la hauteur de la nappe le permet, les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain, et pour en limiter le débit, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être conçus de manière à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics.

En bordure du domaine public routier départemental, toute opération doit prévoir, sur son terrain d'assiette, l'infiltration des eaux pluviales et le cas échéant, des eaux usées traitées de l'assainissement non collectif.

A défaut, en cas d'impossibilité technique d'infiltration sur le terrain d'assiette dûment motivée par une étude dédiée, il doit être procédé au stockage sur ledit terrain (noue, zone humide, mare, cuve...) et un exutoire pour le trop-plein pourra être envisagé vers le domaine public routier départemental.

A défaut, en cas d'impossibilité technique d'infiltration et de stockage sur le terrain d'assiette dûment motivée par une étude dédiée, le rejet des eaux pluviales et, le cas échéant, des eaux usées traitées issues de l'assainissement non collectif pourra être envisagé avec un exutoire vers le domaine public routier départemental.

Quels que soient la nature de l'opération et les porteurs de projet, l'accord préalable du Département est requis avant tous travaux.

Les porteurs de projets sont tenus de communiquer au Département les éléments nécessaires pour que ce dernier puisse se prononcer (étude présentant la nature des sols, sa perméabilité, les surfaces imperméabilisées, le dimensionnement des ouvrages et les équipements envisagés, le débit de fuite demandé, etc.).

A l'issue de ces échanges, une permission de voirie sera délivrée par le Département.

Toutes les dispositions nécessaires devront être prises avant les demandes d'autorisations d'urbanisme.

Autres réseaux

Lorsque l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux seront enterrés.

Le raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévu.

REGLEMENT ECRIT APPLICABLE A LA ZONE N

N1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

N1-1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone N, ci-après :

Exploitation agricole et forestière

- ✓ Exploitation agricole

Habitation

- ✓ Logement
- ✓ Hébergement

Commerces et activités de service

- ✓ Artisanat et commerce de détail
- ✓ Restauration
- ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- ✓ Hébergement hôtelier et touristique

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- ✓ Autres équipements recevant du public
- ✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- ✓ Bureau

N1-2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Est interdit tout ce qui n'est pas autorisé ci-dessous :

Dans la zone Np, sont seules autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors :
 - qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées,
 - qu'elles ne portent atteinte ni à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni au caractère de la zone
- Sous réserve de ne pas compromettre le caractère et les fonctionnalités naturelles des milieux et la qualité paysagère du site :
 - Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces.
 - Les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune.
- Les affouillements et exhaussements de sol ayant une superficie supérieure à 100 m² et dont la hauteur ou la profondeur excède 2 mètres, s'ils sont liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales et/ou à la création ou à la restructuration de talus plantés.

En outre, dans les zones N, sont autorisés :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole et/ou forestière, sous réserve de ne pas porter atteinte par leur nature ou leur ampleur aux qualités du site, et sous réserve de ne pas excéder 80 m² d'emprise au sol par unité foncière ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent atteinte ni à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni au caractère de la zone.
- Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) et les autres annexes des constructions à usage d'habitation existantes, implantées en zone N et/ou Nch, sont autorisées dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition
 - Que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6 m ou à 3 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses ;
 - Que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 30% de la surface des unités foncières de moins de 1000 m² et à 25% de la surface des unités foncières supérieures à 1000 m² et sans avoir une emprise au sol de plus de 50 m² par annexe.
 - Que la densité de l'ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0,3 pour les unités foncières de moins de 1000 m² (rapport entre la surface de plancher globale et la surface de l'unité foncière) et à un maximum de 0,2 lorsque la surface de l'unité foncière est supérieure jusqu'à concurrence d'une surface de plancher maximale de 800 m².

- Les annexes créées après la date d’approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements.
- Les extensions des constructions à usage d’habitation existantes, implantées en zone N, sont autorisées dès lors qu’ils ne compromettent pas l’activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :
 - o Que la hauteur au faîtage de l’extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 6 m à l’acrotère en cas de toitures terrasses ;
 - o Que l’extension soit limitée à 30% de la surface de plancher ou de l’emprise au sol de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m², l’extension pourra représenter jusqu’à 60% de la surface de plancher ou de l’emprise au sol de la construction principale jusqu’à concurrence d’une surface de plancher ou de l’emprise au sol totale de 130 m².⁵
 - o Que la densité de l’ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0,3 pour les unités foncières de moins de 1000 m² (rapport entre la surface de plancher globale et la surface de l’unité foncière) et à un maximum de 0,2 lorsque la surface de l’unité foncière est supérieure jusqu’à concurrence d’une surface de plancher maximale de 800 m².
- Les changements de destination des bâtiments repérés sur les documents graphiques du PLU, au titre de l’article L.151-11 du Code de l’Urbanisme :
 - o dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l’activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - o sous réserve de l’avis favorable de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites ;
 - o sous réserve de la capacité des réseaux et voiries qui desservent l’unité foncière et du respect des conditions de sécurité et de salubrité publiques.
- L’adaptation et la réfection des constructions existantes, dans le respect des éléments architecturaux traditionnels (s’ils existent) ;
- La reconstruction à l’identique, après sinistre, des constructions ne respectant pas les règles des articles suivants, sous réserve du respect de l’implantation, des emprises et volumes initiaux.

Dans la zone Nf, sont seules autorisées :

- Sont autorisés les constructions, installations et travaux nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ;
- Les affouillements et exhaussements de sol ayant une superficie supérieure à 100 m² et dont la hauteur ou la profondeur excède 2 mètres, s’ils sont liés à la réalisation d’une occupation du sol autorisée, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales et/ou à la création ou à la restructuration de talus plantés.

⁵ Dans le cadre d’une construction générant une surface de plancher et une emprise au sol, la solution la plus favorable au pétitionnaire peut être retenue.

Limitations :

Le zonage parasismique de la France place la commune de MONDRAINVILLE en **zone de sismicité « 2 »** (risque faible). Le règlement du PLU rappelle donc que ce classement ne conduit pas à devoir interdire les nouvelles constructions mais soumet les bâtiments, équipements et installations de catégorie III et IV aux règles de construction parasismique (eurocodes 8).

Certains secteurs du territoire peuvent être soumis à des **phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux**. Cette connaissance ne conduit pas à devoir interdire ou limiter les nouveaux projets. Toutefois les constructeurs doivent être incités à :

- faire une reconnaissance géotechnique sur la parcelle ;
- réaliser les fondations appropriées ;
- consolider les murs porteurs ;
- désolidariser les bâtiments accolés ;
- éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

Dans les secteurs affectés par le bruit et délimités sur les plans de zonage, les constructions devront respecter les normes d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

Dans les territoires humides avérés identifiés sur le plan de zonage, et protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (Cf. Pièces E1 et E2), sont interdites toute occupation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (notamment les remblais et les déblais).

Dans les secteurs de débordement de cours d'eau, localisés sur le document graphique E3 seront interdites toute nouvelle construction et les exhaussements de sol. Seront seulement autorisées les aménagements et les installations nécessaires à des infrastructures publiques ou d'intérêt collectif qui ne sauraient être implantées ailleurs.

Dans les secteurs de débordement de nappes, localisés sur le document graphique E3, seront interdites :

- toute nouvelle construction ;
- l'infiltration en profondeur des eaux pluviales dans le sol.

Dans les secteurs des zones N, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre, (Cf Pièce E3⁶), seront interdites :

- les constructions et installations avec sous-sols ;
- l'infiltration en profondeur des eaux pluviales dans le sol ;
- l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

Dans les secteurs des zones N, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 5 mètres, (Cf Pièce E3⁷), seront interdites :

- les constructions et installations avec sous-sols ;
- l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

⁶ La pièce E3 renseigne de la profondeur de la nappe phréatique à la date d'approbation du présent PLU. Cette cartographie de l'aléa pouvant évoluer, le document graphique E3 est donné à titre de référence, mais les données actualisées de la DREAL resteront la meilleure source pour gérer les droits des sols.

Dans les secteurs de la commune susceptibles d'être affectés par des chutes de blocs (Cf. Pièce E3) sont interdites toutes constructions, sauf démonstration de l'absence de risque dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

N1-3 Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

N2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N2 - 1 Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport à la voie publique

Champ d'application :

Les dispositions suivantes régissent l'implantation des constructions implantées le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé.

Alignement

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé et/ou la limite d'emprise d'une voie privée.

Modalités de calcul des reculs

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, etc....

Règle générale

Les nouvelles constructions ou installations, à usage autres que l'habitation, doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les constructions, annexes et extensions à usage d'habitation doivent être implantées en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de 5 mètres. Aussi, les annexes des constructions d'habitations existantes, à l'exception des abris pour animaux (hors activité agricole principale), seront entièrement implantées à l'intérieure d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

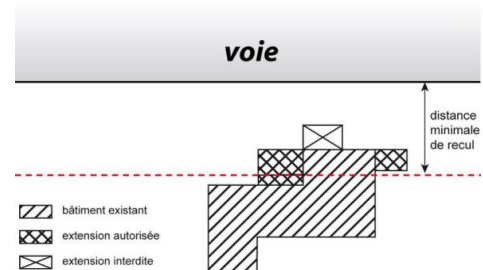
Pour l'ensemble des constructions, l'implantation de portails dans les accès depuis les routes départementales (RD675, RD675a et RD89) devra respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Dispositions particulières

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée dans la règle générale peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

Pour les constructions existantes

L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité du retrait existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.



Pour les constructions existantes, l'isolation thermique par l'extérieur peut être réalisée dans les marges de recul, sans dépasser les limites du terrain, dans la limite d'épaisseur définie par la réglementation en vigueur, finition extérieure comprise.

Le long des cheminements doux et des emprises publiques, non ouverts à la circulation automobile, les constructions peuvent s'implanter avec un retrait d'une distance minimale de 2 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Modalité de calcul des retraits :

Le retrait est la distance comptée de tout point de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,9 m et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,6 m au-dessus du niveau du sol.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

Règle générale

Les constructions, annexes et extensions à usage autre que l'habitation sont implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 4 mètres.

Les constructions, annexes et extensions à usage d'habitation peuvent s'implanter sur limite ou en retrait des limites séparatives de l'unité foncière. Ce retrait doit être au moins égal à 3 mètres.

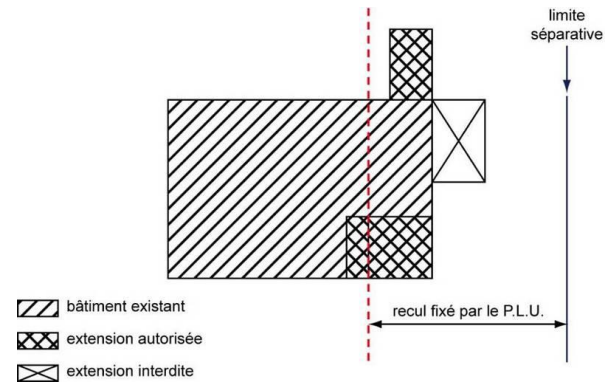
Dispositions particulières

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée dans la règle générale peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

Constructions existantes

L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en

continuité du retrait existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.



Pour les constructions existantes, l'isolation thermique par l'extérieur peut être réalisée dans les marges de recul, sans dépasser les limites du terrain, dans la limite d'épaisseur définie par la réglementation en vigueur, finition extérieure comprise.

Pour les travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite. Ceux-ci pourront être implantés en limite ou avec un retrait.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Cas des cours d'eau : Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Toute nouvelle annexe à une construction d'habitation existante, à l'exception des abris pour animaux (hors activité agricole principale), doit être édifiée à une distance maximale de 40 mètres par rapport à l'habitation existante.

Emprise au sol

La réalisation d'annexes aux constructions d'habitations existantes ne doit pas avoir pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 30% de la surface des unités foncières de moins de 1000 m² et à 25% de la surface des unités foncières supérieures à 1000 m² et tout en limitant l'emprise au sol à 50 m² par annexe.

La réalisation d'extension aux constructions d'habitations existantes doit être limitée à 30% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60 % de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher ou de l'emprise au sol totale de 130 m².

L'emprise au sol des constructions, annexes et extensions à usage autre que l'habitation n'est pas réglementée.

Règles de hauteur

Hauteur des constructions :

Constructions à usage autre que l'habitation :

La hauteur des constructions ou installations ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages.

Pour les annexes et extensions des constructions à usage d'habitation existantes :

Les conditions de hauteurs sont indiquées au sein de l'article N1-2.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour la reconstruction après sinistre : le nouvel immeuble pourra avoir la même hauteur que le bâtiment originel.
- Pour les extensions et transformations de bâtiments existants dont la hauteur n'est pas conforme à la règle : elles peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.
- Pour les équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

N2 – 2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

Dispositions générales :

Toute construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisant permettant une bonne intégration dans le site dans lequel elle s'inscrit.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine.

Façades

Pour les constructions à destination agricole :

Elles devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel.

Les nuances de façades devront être choisies parmi les teintes dominantes de l'environnement, en excluant les couleurs vives et agressives, ainsi que le blanc. Les constructions seront réalisées soit en bardage aspect bois, soit en utilisant des matériaux de couleurs sombres et neutres.

Pour les constructions à destination autre qu'agricole :

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction s'insère dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine. Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc...) est interdit.

Les constructions annexes devront soit avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale, soit être en bois ou en matériau d'aspect bois.

Toitures

Pour les constructions à destination agricole, les matériaux de couleurs et de métaux brillants sont interdits, excepté les panneaux solaires.

Pour les constructions à destination autre qu'agricole :

La pente des toitures sera comprise entre 40° et 60°. La pente des toitures devra être en harmonie avec celles des constructions mitoyennes. Les toitures à deux pans symétriques sont recommandées, toutefois sont admises les toitures à un seul versant de faible pente pour les constructions ou annexes implantées en limite séparative.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition :

- soit de ne pas couvrir les bâtiments les plus importants, mais les volumes accolés ;
- soit d'assurer la jonction entre deux volumes ;
- soit d'être conçues pour assurer la gestion ou la récupération des eaux pluviales et/ou l'isolation thermique. Dans ce cas, elles devront être traitées avec le plus grand soin de façon à présenter un aspect esthétique satisfaisant à plus forte raison lorsqu'elles sont visibles depuis les constructions voisines, et ne pas représenter plus 40% de l'emprise au sol de la construction projetée.

Les toits courbes sont autorisés quand ils participent à une architecture contemporaine.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement communal. Elles devront adopter l'un des aspects suivants :

- ardoise ;
- tuile plate naturelle ;
- zinc.

Pour les toitures terrasses ou à faible pente, sont également autorisées la poly tuile de la même teinte que la construction principale, le bac-acier à condition que la construction soit dotée d'un acrotère.

En cas d'extension, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante.

Les panneaux solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture, en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Protection et mise en valeur du patrimoine bâti

Les bâtiments repérés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, pour leur intérêt patrimonial, sont soumis à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.

N2 – 3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces végétalisées ou perméables

Les normes ne s'appliquent pas :

- En cas d'extension mesurée d'une construction existante ;
- En cas de réhabilitation ou de changement de destination d'une construction existante dans le volume existant ;
- En cas de construction d'une annexe inférieure ou égale à 20 m² de surface de plancher ;
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers) ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables.

Les règles de végétalisation s'appliquent au terrain ou à l'unité foncière.

Sur l'ensemble des espaces non bâtis, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, etc...), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Les parkings pour les véhicules légers seront traités avec des matériaux perméables. L'aménagement doit faire l'objet d'un traitement paysager.

Les plantations existantes (hormis les lauriers palme, les thuyas et autres résineux) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences régionales.

Les plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région. Les essences envahissantes, vectrices d'arboviroses ou d'allergènes sont interdites. Il conviendra de privilégier des essences au pouvoir allergisant le plus faible possible au droit des espaces végétalisés et de rester vigilant à une bonne circulation et au renouvellement des eaux, pour éviter des zones de stagnation d'eaux favorables à l'apparition de gîtes larvaires.

Pleine terre :

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement (+ de 50%) d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations, selon les caractéristiques du terrain et de son environnement. Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Pour tout espace de pleine terre d'une surface supérieure ou égale à 100m², au moins un arbre, sera planté par tranche de 100m² de pleine terre, en se référant au choix des essences présentées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les arbres existants, conservés dans le projet et situés sur l'espace de pleine terre peuvent être comptabilisés.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

- Les espaces de terre végétale, (dont l'épaisseur sera adaptée à la typologie des plantations), libres, non ouverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;
- Les espaces de terre végétale situés au-dessus des canalisations et des bassins d'infiltration réalisés sans ouvrages.

Ne sont pas comptabilisés en espaces de pleine terre :

- Les surfaces situées au pied des arbres isolés ;
- Les espaces de circulation et de manœuvre des véhicules, notamment les espaces enherbés situés entre les roues des véhicules ;
- Les espaces de terre situés sur des bassins de rétention étanches ;
- Les mélanges terre-pierre.

Espaces végétalisés ou perméables :

La quantification des espaces végétalisés ou perméables ne comprend pas :

- Les surfaces extérieures avec revêtement non perméables ;
- Les jardinières.

La quantification des espaces végétalisés ou perméables comprend :

- Les espaces de pleine terre précédemment mentionnés ;
- Les mélanges terre-pierre ;
- Les espaces végétalisés sur dalles de couverture et toitures,
- Les espaces extérieurs réalisés en matériaux perméables (cheminements piétons, circulations, aires de jeux, stationnements).

Ratios d'espaces végétalisés ou perméables et de pleine terre applicables :

Il est rappelé que le pourcentage de pleine terre peut être inclus dans celui de la surface végétalisée ou perméable.

Pour les constructions à destination autre qu'agricole :

- Au moins 50% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces de pleine terre
- Au moins 60% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en surfaces végétalisées ou perméables.

Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

Les éléments paysagers figurant dans les documents graphiques du règlement sont soumis à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de l'opération, et pour en limiter les débits par un dispositifs conforme aux réglementations en vigueur.

Clôtures :

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Dans tous les cas :

- Les talus arborés existants doivent être maintenus et entretenus.
- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.
- L'emploi de plaques de béton est limité à 0,5 mètre de hauteur.
- Les grillages sont autorisés à condition d'être de couleur sombre.

- La conception des clôtures, situées en limite séparative, doit permettre le passage d'animaux terrestres de petite taille (hérisson, fouine...).
- Les clôtures de type végétal devront être composées d'essences locales bocagères.
- Leur hauteur, exception faite des éléments de clôture constitutifs du portail, doit être au plus égale à 2 mètres sous réserve de ne pas entraver la visibilité de la voie publique (Servitude de visibilité pour assurer la sécurité routière).

Le long des routes départementales, toute clôture pouvant poser un problème de sécurité routière (manque de visibilité...) pourra être refusée.

N2 – 4 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

N3 - Equipements et réseaux

N3 – 1 Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès à une voie publique ou privée doit répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile ;
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet ;
- Etre aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publiques.

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des emprises publiques ou des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Toute voie nouvelle devra :

- satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile ;
- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Lorsqu'elles se terminent en impasse et présentent une longueur de plus de 50 mètres, les nouvelles voiries doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers puissent faire demi-tour. Dans le cas des impasses de moins de 50 mètres, une plateforme de présentation des déchets devra être prévue à l'entrée de l'impasse.

N3 – 2 Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement individuel au réseau public de distribution.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, excepté les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole qui répondent à des normes spécifiques de gestion des effluents d'élevage, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie de manière autonome suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public. Dès que l'assainissement collectif sera réalisé, le raccordement de toutes les constructions à ce réseau sera obligatoire.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Si la hauteur de la nappe le permet, les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain, et pour en limiter le débit, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être conçus de manière à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics.

En bordure du domaine public routier départemental, toute opération doit prévoir, sur son terrain d'assiette, l'infiltration des eaux pluviales et le cas échéant, des eaux usées traitées de l'assainissement non collectif.

A défaut, en cas d'impossibilité technique d'infiltration sur le terrain d'assiette dûment motivée par une étude dédiée, il doit être procédé au stockage sur ledit terrain (noue, zone humide, mare, cuve...) et un exutoire pour le trop-plein pourra être envisagé vers le domaine public routier départemental.

A défaut, en cas d'impossibilité technique d'infiltration et de stockage sur le terrain d'assiette dûment motivée par une étude dédiée, le rejet des eaux pluviales et, le cas échéant, des eaux usées traitées issues de l'assainissement non collectif pourra être envisagé avec un exutoire vers le domaine public routier départemental.

Quels que soient la nature de l'opération et les porteurs de projet, l'accord préalable du Département est requis avant tous travaux.

Les porteurs de projets sont tenus de communiquer au Département les éléments nécessaires pour que ce dernier puisse se prononcer (étude présentant la nature des sols, sa perméabilité, les surfaces

imperméabilisées, le dimensionnement des ouvrages et les équipements envisagés, le débit de fuite demandé, etc.).

A l'issue de ces échanges, une permission de voirie sera délivrée par le Département.

Toutes les dispositions nécessaires devront être prises avant les demandes d'autorisations d'urbanisme.

Autres réseaux

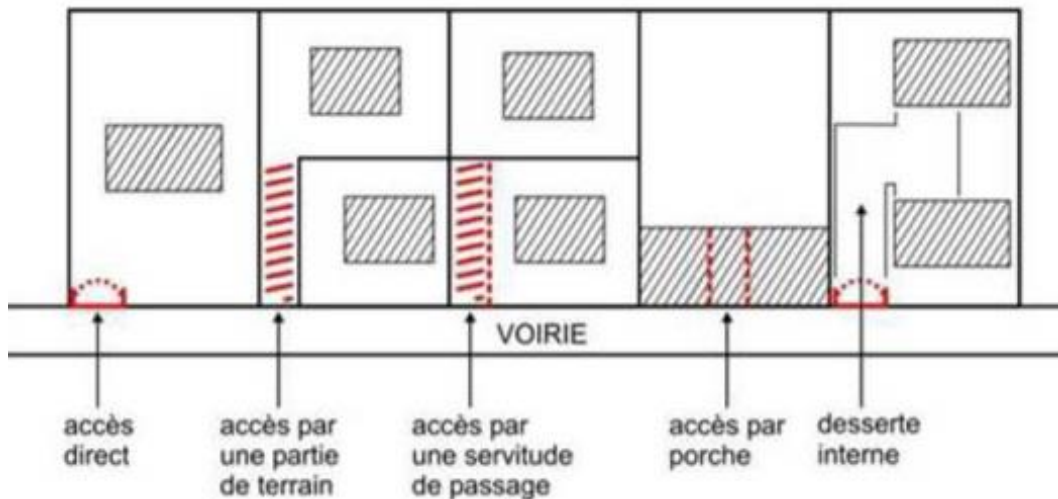
Lorsque l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux seront enterrés.

Le raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévu.

LEXIQUE

Accès

L'accès correspond à l'entrée sur le terrain d'assiette du projet, par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent depuis la voie de desserte. Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique.

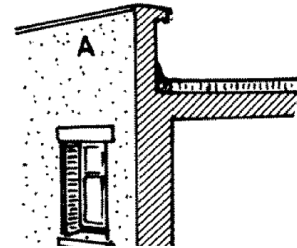


Acrotère

Socle disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon.

Muret en parti sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

Acrotère (source : DICOBAT)



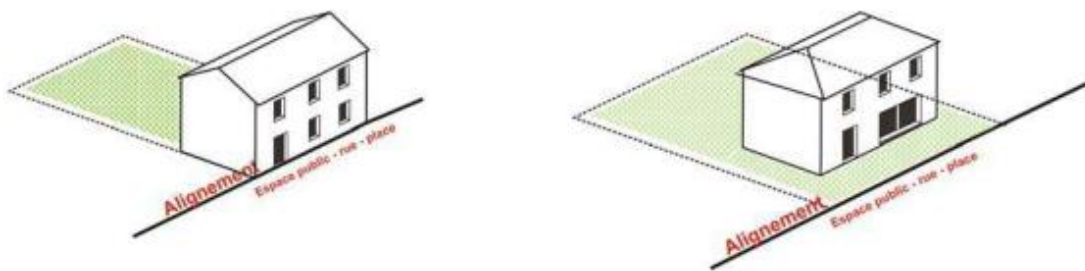
Affouillement et exhaussement du sol

Creusement et surélévation de terrain, soumis à procédure à condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.

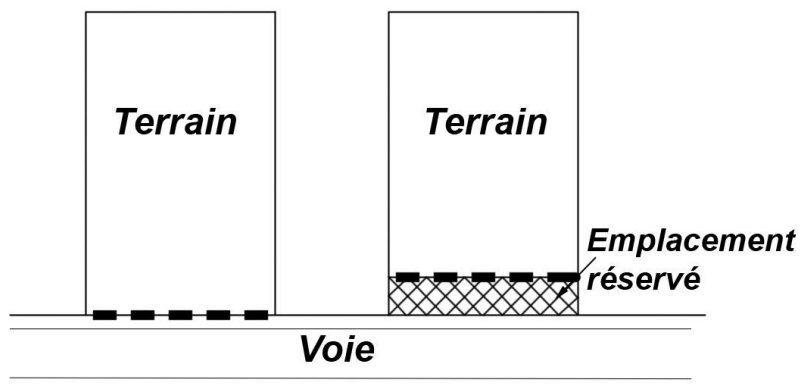
Alignement

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre ce qui est fonds privé et ce qui est le domaine public.

Une servitude d'alignement peut être instituée sur un fonds privé afin de revoir les limites de la voie.



— — — — ALIGNEMENT



Annexe

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

Balivage :

Opération qui consiste, dans un peuplement forestier, à choisir et à désigner un nombre suffisant d'arbres de bonne qualité (appelés baliveaux) pour assurer l'avenir du peuplement.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Précisions utiles à l'emploi de cette définition :

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- Soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- Soit de l'absence de toiture ;
- Soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Précisions utiles à l'emploi de cette définition :

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, no 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. no 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme. La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Précisions utiles à l'emploi de cette définition :

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante. Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature (ensemble des différents décors de la façade (encadrements, corniches, bandeaux...)) et les marquises (toiture légère, formant abri au pourtour d'un édifice, au sommet d'un perron ou au-dessus d'une porte d'entrée) sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Précisions utiles à l'emploi de cette définition :

Cette définition reprend les termes de l'article R*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

Exemplarité énergétique ou environnementale :

Construction respectant au minimum trois des cinq critères de la qualité environnementale suivants, dont obligatoirement la récupération des eaux pluviales :

- Conception bioclimatique de la construction : optimiser les apports en lumière naturelle et en ensoleillement tout en évitant les éblouissements, afin de limiter l'éclairage artificiel ; profiter de l'ensoleillement hivernal et de son apport calorifique tout en maîtrisant les surchauffes de l'été.
- Performance thermique au moins égale au label BBC Effinergie
- Utilisation d'au moins une énergie renouvelable ou économe : énergie solaire, géothermie, aérothermie, hydrothermie, puits canadien, biomasse...
- Utilisation de matériaux renouvelables : matériaux certifiés « NF Environnement » ou « ecolabel européen » ou équivalent, et bois éco certifié.
- Récupération des eaux pluviales.

Extension

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

Précisions utiles à l'emploi de cette définition :

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant

le bâtiment principal) La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU(i) d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes. Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects (distance minimale imposée entre deux bâtiments) et d'emprise au sol.

Précisions utiles à l'emploi de cette définition :

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol. Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique (étage sommital d'un bâtiment et en retrait par rapport à l'étage inférieur). Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Précisions utiles à l'emploi de cette définition :

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU(i) qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

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

Limites séparatives

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

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Précisions utiles à l'emploi de cette définition :

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

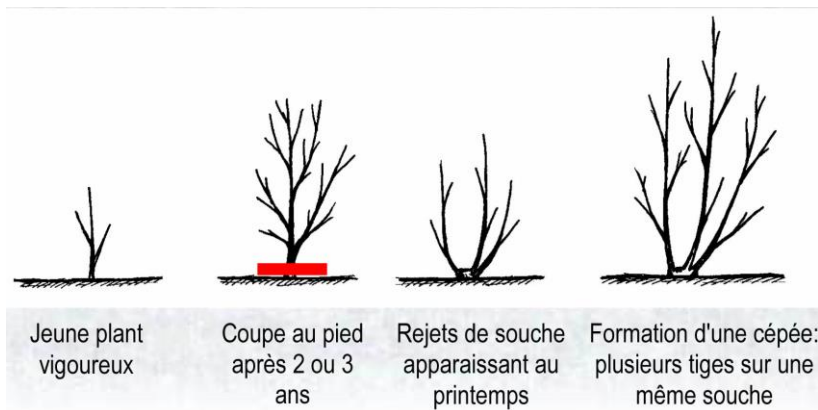
De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

Recépage :

Le recepage est une technique de taille destinée aux arbres de haut-jet (chênes, frêne, noyer, merisier...) et aux espèces arbustives hautes (érables, charme, alisier...). Cette technique de taille peut être utilisée avec les différents objectifs suivants :

- Pour former une cépée
- Pour reformer un arbre de haut-jet à partir :
 - o D'un arbre rabattu ou déformé par des tailles successives au broyeur. Cet arbre se trouve donc la plupart du temps dans une haie existante taillée en hauteur,
 - o D'un jeune plant mal conformé (tordu, fourchu, branchu...) dans une plantation récente...

EXEMPLE : LA FORMATION D'UNE CÉPÉE :



L'intervention s'opère en hiver. Il faut effectuer une coupe au pied au ras du sol. Au printemps suivant on observe alors plusieurs rejets sur le pourtour de la souche. Rapidement une cèpée se forme.

Unité foncière

Désignent l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

Voies ou emprises publiques

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

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

Précisions utiles à l'emploi de cette définition :

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions.

Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques