

Département de la Manche  
Communauté de communes  
de Saint-James

# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

## Elaboration

### Pièce n°3 : Règlement a) *Règlement écrit*

## Dossier d'Approbation

Vu pour être annexé à la délibération du  
17/02/2014

Monsieur Le Président,

U 796 – 2014

PLUI	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Elaboration PLUI	Le 29/03/2010	22/07/2013	17/02/2014



#### Paysages de l'Ouest

Le Montana B  
2, rue du château de l'eraudière  
BP 30661  
44 306 NANTES Cedex 3  
Tél : 02.40.76.56.56  
Fax : 02.40.76.01.23

Courriel : [paysages.de.louest@wanadoo.fr](mailto:paysages.de.louest@wanadoo.fr)



## SOMMAIRE

	<i>Page</i>
<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>5</b>
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES URBAINES .....</b>	<b>13</b>
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Ua .....	15
CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Ue .....	21
CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Uh .....	27
CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Uz .....	33
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>39</b>
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS AU .....	41
CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR 1AUz.....	47
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE .....</b>	<b>51</b>
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A ET AUX SECTEURS Ab, Ac, Ae, Aℓ.....	53
CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Ah.....	61
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES .....</b>	<b>67</b>
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N ET AUX SECTEURS Nc, Ne, Nj et Nf69	
CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Nh .....	75
CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Nℓ.....	81
<b>ANNEXES.....</b>	<b>87</b>



**TITRE I -**  
**DISPOSITIONS GENERALES**



## 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Le présent règlement s'applique au territoire de la Communauté de Communes de SAINT-JAMES.

## 2. PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

a. Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce P.L.U.I. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à 24 du code de l'urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21.

b. Se superposent aux règles propres du P.L.U.I., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat »,
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions du code de l'environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 2),
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 3 février 1999 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,

**D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :**

- des zones du Droit de Prémption Urbain institué dans les zones U et AU du PLUI au bénéfice des communes sauf pour les zones économiques de compétence communautaire dont le droit de préemption est dévolu à la Communauté de Communes de SAINT-JAMES,
- l'ensemble du zonage du P.L.U.I. où la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir,

## 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U.I. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U.I. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés.

### a. Les zones urbaines dites « zones U »

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

**b. Les zones à urbaniser dites « zones AU »**

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- les zones AU immédiatement constructibles pour l'habitat ou programmées dans le temps,
- les zones 1AUz nécessitant une modification ou une révision du P.L.U.I. pour être constructibles.

**c. Les zones agricoles dites « zones A »**

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

**d. Les zones naturelles et forestières dites « zones N »**

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

**4. ADAPTATIONS MINEURES**

En application des dispositions de l'article L 123-1-9 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet **d'aucune dérogation**. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du P.L.U.I. pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du P.L.U.I. au titre de l'article L123-5 du code de l'urbanisme pour :

- permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles,
- favoriser l'accessibilité des personnes handicapées
- favoriser la performance énergétique des bâtiments au titre de l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme

**5. DEFINITIONS****a. Hauteur maximale (hors éléments de superstructure – cheminées – antennes - ...)**

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

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements soumis à permis d'aménager, permis groupés, ZAC...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

**b. Voies et emprises publiques** (article 6 de chaque zone)

- **Voies** : Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 spécifique aux limites séparatives qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

- **Emprises publiques** : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers....

**c. Dépendance :**

Une dépendance est une construction **détachée** de la construction principale (abri de jardin, garage, remise....).

**d. Annexes**

Une annexe est une construction proposée en extension de toute construction existante ou aménagée dans une construction existante.

**e. Habitations légères de loisirs**

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

**6. ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER**

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U.I., en application de l'article L123-1-5-7° et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R421-23-h.

Le maire peut décider de s'opposer à la déclaration préalable ou de conditionner sa décision de non opposition à la mise en œuvre de mesures compensatoires.

L'arrachage ponctuel d'une haie ou la démolition d'un talus pourra être autorisé dans le cadre de la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire. En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies exceptionnellement autorisés, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une replantation de haies (à l'aide d'essences locales) de linéaire et d'intérêt environnemental équivalents.

L'entretien traditionnel de la haie ou du talus (émondage, élagage, abattage, enlèvement des arbres chablis et mort, coupe à blanc avec régénération) n'est pas soumis à déclaration préalable.

**7. OUVRAGES SPECIFIQUES**

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif.

- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes.....

dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1<sup>er</sup> des différents règlements de zones.

## 8. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

### Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

La référence aux textes applicables à l'archéologie : livre V du code du patrimoine et décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L 531-14 à L 531-16 du code du patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie".

L'article 1 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : "Les opérations d'aménagement, de construction, d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations".

L'article R111-14 du code de l'urbanisme : "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".

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-3-1 du code pénal (loi n° 2008-696 du 15 juillet 2008 – article 34) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : "quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322-3-1 du code pénal".

## 9. ESPACES BOISES

- Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements à l'exception des bâtiments nécessaires à la gestion forestière et sous réserve de justifier qu'ils ne compromettent pas la protection des boisements.
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.I.
- En limite d'espaces boisés classés (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U.I. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme).
- Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.
- Les espaces boisés faisant l'objet d'un plan de gestion forestière sont inscrits en secteur Nf, ils sont soumis à aucune autre procédure de déclaration ou autorisation autre que celles qui sont liées au plan de gestion forestière.

- Le document graphique du PLUI identifie par ailleurs des haies, bosquets ou taillis identifiés au titre de l'application du L 123-1-5-7° ; toute intervention de coupe ou d'abattage hors entretien est soumis à déclaration.

## **10. DISPOSITIONS SPECIFIQUES**

Dans les zones où sont identifiés des établissements classés susceptibles de générer des nuisances et dans les zones adjacentes susceptibles d'être concernées par une étude de danger, tout projet pourrait se voir imposer des prescriptions spécifiques, voire être refusé, en fonction des risques ou nuisances auxquels seraient susceptibles d'être exposés les personnes et les biens.

## **11. CLOTURES**

L'édification des clôtures n'est soumise à aucune autorisation préalable au titre du code de l'urbanisme.

## **12. PERMIS DE DEMOLIR**

Le permis de démolir est applicable en toutes zones du P.L.U.I.

## **13. RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié. (Article L 111-3 du Code de l'Urbanisme).

## **14. ZONES HUMIDES**

Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique par une trame spécifique.

En application du L123-1 du Code de l'Urbanisme et du L121-1 du Code de l'Environnement, du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE Loire Bretagne) approuvé par arrêté préfectoral du 18 novembre 2009 et du SDAGE Seine-Normandie approuvé le 20 novembre 2009, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdite.

Les constructions, exhaussements, affouillements sont interdits quels que soient leurs hauteurs ou surface. Seuls sont autorisés les constructions, ouvrages ou travaux qui ne portent pas atteinte au caractère humide de la zone, les travaux relatifs à la sécurité des personnes et les actions d'entretien et de valorisation de la zone humide. Dans ces cas, des mesures compensatoires appropriées seront exigées : recréation ou restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité.

## **15. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

La règle concernant les secteurs d'implantation des constructions ne s'applique qu'aux constructions principales présentant une façade sur rue et non aux parcelles de « second rang ».



**TITRE II -  
DISPOSITIONS APPLICABLES  
URBAINES**



## CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Ua

### Rappel :

- *Toute destruction de haies et aux bosquets ou taillis identifiées sur le plan de zonage doit faire l'objet d'une déclaration.*
- *Toute démolition de bâti doit faire l'objet d'une déclaration.*
- *Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique par une trame spécifique. En application du L123-1 du Code de l'Urbanisme et du L121-1 du Code de l'Environnement, du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE Loire Bretagne) approuvé par arrêté préfectoral du 18 novembre 2009 et du SDAGE Seine-Normandie approuvé le 20 novembre 2009, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdite, notamment les remblais, déblais, les drainages ... sauf mesures compensatoires appropriées dûment autorisées par le Préfet.*

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Le secteur Ua est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Il correspond aux secteurs urbanisés des bourgs – des agglomérations de toutes les communes. Ce secteur intègre le bâti ancien et les extensions contemporaines.

### ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).
- La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les résidences mobiles de loisirs,
- L'implantation de dépendances aux constructions existantes avant l'édification des constructions principales.

### ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

## **ARTICLE Ua 3 - VOIRIE ET ACCES**

### **I - Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### **II - Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### **III - Placettes de retournement**

- Les opérations devront présenter les caractéristiques nécessaires aux accès et au retournement par les véhicules de ramassage des déchets ménagers lorsque le projet doit prévoir l'accès de ces véhicules. Dans la mesure du possible, les palettes de retournement seront limitées au strict nécessaire à l'opération.

## **ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### **II - Electricité et téléphone**

Les réseaux d'électricité et téléphone dans les opérations de plus de 3 logements devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### **III - Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

#### **b) Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Pour Saint-James, conformément au zonage d'assainissement pluvial, les débits devront être conformes à :

Les différentes zones définies au zonage d'assainissement pluvial sont illustrées sur le plan joint en annexe 3. Elles devront respecter les normes de débit suivantes :

Pour les zones urbanisées :

- Débit limite de 24 l/s/ha à respecter pour T = 10 ans pour les projets augmentant la surface active de la zone aménagée

Pour les zones d'urbanisation future :

- En amont de dispositif d'écrêtement : étant donné la proximité des valeurs calculées (8,5 et 7,3 l/s/ha) on considèrera un débit de fuite de 7 l/s/ha aménagé
- Sans dispositif d'écrêtement en l'aval : 24 l/s/ha

Pour les zones non urbanisées destinées à le rester :

- Débit limité respecté pour T = 10 ans pour les projets augmentant la surface active de la zone ménagée

### **ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

### **ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques ou en retrait minimum de 2 mètres, sauf alignement différent existant.
- Les équipements publics d'infrastructures seront implantés à l'alignement ou à 1 mètre minimum de l'alignement des voies.
- La construction en retrait peut être autorisée, sous réserve que la continuité en limite de voie soit assurée et respecte la typologie urbaine existante par la réalisation d'un muret ou d'une clôture réalisée en cohérence avec les parcelles voisines.
- Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.
- Les bardages ou toute technique d'isolation par l'extérieur réduisant la marge de recul sur le domaine public sont autorisés sous condition de ne pas entraîner de risques sur le domaine public et de ne pas mettre en cause l'accessibilité PMR sur le domaine public.

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

- Les constructions principales peuvent être implantées :
  - soit en limite séparative
  - soit à 2 mètres minimum de la limite séparative
- Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.
- Pour les dépendances, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.
- Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions de construction existante ayant une implantation différente de la présente règle.

- Les bardages ou toute technique d'isolation par l'extérieur réduisant la marge de recul sont autorisés.

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

Sans objet

### **ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

### **ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée comme suit :

SECTEUR	EGOUT DE TOITURE	FAITAGE ou au point le plus haut	ACROTERE
Secteur Ua des communes sauf Saint-James	6	11	7
Secteur Ua de Saint-James	11	16	12

- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

### **ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U.I. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.
- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement (annexe 2) . 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 leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les dispositifs d'énergie renouvelables doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

#### **Clôtures :**

- Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, tels que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.
- Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,50 mètre sur voie publique en façade principale et 2 mètres maximum sur les autres voies.

Les types de clôtures suivants sont interdits :

**a. Sur voie et emprise publique ou privée :**

- Les plaques de béton moulé ajourées ou non.
- Les parpaings apparents.
- Les claustras.

La hauteur maximale est fixée à 2 mètres.

**b. Sur les limites séparatives :**

- Les plaques de béton moulé ajourées ou non.
- Les parpaings apparents.

La hauteur maximale est fixée à 2 mètres.

**Aspect des constructions :**

Les constructions proposeront des matériaux de couverture d'aspect ardoise ou des matériaux de teinte proche de l'ardoise.

Les enduits seront de teinte sobre, les teintes vives seront à éviter.

## ARTICLE Ua 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Le présent règlement fixe les normes applicables (annexe 1).
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.
- **Pour Saint-James seulement**, en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :
  - soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 mètres situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
  - soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

## ARTICLE Ua 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.
- Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U.I., en application de l'article L123-1-5-7° et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues.

Tout arrachage de haies identifiées sur le P.L.U.I. est soumis à déclaration préalable.

Les travaux qui ont pour effet de supprimer un élément boisé doivent être précédés d'une **déclaration préalable**. L'arrachage ponctuel d'une haie ou la démolition d'un talus pourra être autorisé dans le cadre de la **création d'un accès** par unité foncière ou lors d'un **regroupement parcellaire**.

En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies exceptionnellement autorisés, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une replantation de haies (à l'aide d'essences locales) **de linéaire et d'intérêt environnemental équivalents** : en rupture de pente, avec une ou plusieurs connexions biologiques.

#### **ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

#### **ARTICLE Ua 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet.

#### **ARTICLE Ua 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet.

## CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Ue

### Rappel :

- *Toute destruction de haies et aux bosquets ou taillis identifiées sur le plan de zonage doit faire l'objet d'une déclaration.*
- *Toute démolition de bâti doit faire l'objet d'une déclaration.*
- *Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique par une trame spécifique. En application du L123-1 du Code de l'Urbanisme et du L121-1 du Code de l'Environnement, du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE Loire Bretagne) approuvé par arrêté préfectoral du 18 novembre 2009 et du SDAGE Seine-Normandie approuvé le 20 novembre 2009, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdite, notamment les remblais, déblais, les drainages ... sauf mesures compensatoires appropriées dûment autorisées par le Préfet.*

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Le secteur Ue est un secteur urbanisé correspondant aux secteurs d'équipements publics et d'intérêt collectif.

### ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation (ou l'extension) d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement de caravanes isolées qu'elle qu'en soit la durée.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- L'édification de dépendances (abris de jardin, garages...) avant la réalisation de la construction principale.
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les résidences mobiles de loisirs,
- les habitations légères de loisirs groupées ou isolées,

### ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère du secteur.
- Le stationnement « en garage mort » de caravanes dans les bâtiments et dépendances et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

- Les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux équipements publics et d'intérêt collectif.

## **ARTICLE Ue 3 - VOIRIE ET ACCES**

### **I - Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

### **II - Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

## **ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### **II - Electricité et téléphone**

Pour toute construction à créer, les branchements aux réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### **III - Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.
- Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

#### **b) Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Pour Saint-James, conformément au zonage d'assainissement pluvial, les débits devront être conformes à :

Les différentes zones définies au zonage d'assainissement pluvial sont illustrées sur le plan joint en annexe 3. Elles devront respecter les normes de débit suivantes :

Pour les zones urbanisées :

- Débit limite de 24 l/s/ha à respecter pour T = 10 ans pour les projets augmentant la surface active de la zone aménagée

Pour les zones d'urbanisation future :

- En amont de dispositif d'écrêtement : étant donné la proximité des valeurs calculées (8,5 et 7,3 l/s/ha) on considèrera un débit de fuite de 7 l/s/ha aménagé
- Sans dispositif d'écrêtement en l'aval : 24 l/s/ha

Pour les zones non urbanisées destinées à le rester :

- Débit limité respecté pour T = 10 ans pour les projets augmentant la surface active de la zone ménagée

#### **ARTICLE Ue 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

#### **ARTICLE Ue 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U.I, la façade de la construction doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 2 mètres minimum de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques. Cette règle ne s'applique pas pour les constructions implantées sur une parcelle de «second rang».

Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

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

- La façade de la construction principale peut être implantée soit en limite séparative ou à 2 mètres minimum.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

- Pour les dépendances, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

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

Sans objet

## **ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

## **ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions autorisée n'est pas limitée.

## **ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U.I. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions au code de l'urbanisme.
- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement (annexe 2). Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les dispositifs d'énergie renouvelables doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

### **Clôtures**

Les types de clôtures suivants sont interdits :

#### **c. Sur voie et emprise publique ou privée :**

- Les plaques de béton moulé ajourées ou non.
- Les parpaings apparents.
- Les claustras.

La hauteur maximale est fixée à 2 mètres.

#### **d. Sur les limites séparatives :**

- Les plaques de béton moulé ajourées ou non.
- Les parpaings apparents.

La hauteur maximale est fixée à 2 mètres.

## **ARTICLE Ue 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet.

- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra obtenir l'accord de la commune.
- L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe 1).

### **ARTICLE Ue 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Les espaces boisés classés inclus dans le secteur peuvent être pris en compte au titre des espaces communs.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U.I., en application de l'article L123-1-5-7° et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues.

Tout arrachage de haies identifiées sur le P.L.U.I. est soumis à déclaration préalable.

Les travaux qui ont pour effet de supprimer un élément boisé doivent être précédés d'une **déclaration préalable**. L'arrachage ponctuel d'une haie ou la démolition d'un talus pourra être autorisé dans le cadre de la **création d'un accès** par unité foncière ou lors d'un **regroupement parcellaire**.

En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies exceptionnellement autorisés, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une replantation de haies (à l'aide d'essences locales) **de linéaire et d'intérêt environnemental équivalents** : en rupture de pente, avec une ou plusieurs connexions biologiques.

### **ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

### **ARTICLE Ue 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet.

### **ARTICLE Ue 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet.



## CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Uh

### Rappel :

- *Toute destruction de haies et aux bosquets ou taillis identifiées sur le plan de zonage doit faire l'objet d'une déclaration.*
- *Toute démolition de bâti doit faire l'objet d'une déclaration.*
- *Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique par une trame spécifique. En application du L123-1 du Code de l'Urbanisme et du L121-1 du Code de l'Environnement, du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE Loire Bretagne) approuvé par arrêté préfectoral du 18 novembre 2009 et du SDAGE Seine-Normandie approuvé le 20 novembre 2009, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdite, notamment les remblais, déblais, les drainages ... sauf mesures compensatoires appropriées dûment autorisées par le Préfet.*

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les secteurs Uh comprennent les secteurs de hameaux identifiés dans le PLUI où sont autorisées les constructions en dents creuses et les extensions du bâti existant.

### ARTICLE Uh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation (ou l'extension) d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement de caravanes isolées qu'elle qu'en soit la durée.
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- L'édification de dépendances (abris de jardin, garages...) avant la réalisation de la construction principale.
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les résidences mobiles de loisirs,

### ARTICLE Uh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère du secteur.

- Le stationnement « en garage mort » de caravanes dans les bâtiments et dépendances et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les constructions neuves en dents creuses sous condition d'être implantées sur une parcelle minimale de 700 m<sup>2</sup> et de ne pas apporter de gêne aux exploitations agricoles.
- Les installations d'accueil touristique liées à un logement existant ou une structure d'accueil touristique existante dans la limite de 6 emplacements ou installations (tentes – caravanes – roulotte – yourtes – tipis - ...); ils devront faire l'objet d'une autorisation et respecter toutes les règles existantes en matière de sécurité – d'assainissement des eaux usées – et présenter une bonne intégration au paysage environnant.

## **ARTICLE Uh 3 - VOIRIE ET ACCES**

### **I - Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

### **II - Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants.
- Aucune opération ne peut être desservie par les pistes cyclables, les sentiers piétons, les chemins de halage et de marchepied.

## **ARTICLE Uh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### **II - Electricité et téléphone**

Pour toute opération de plus de 3 logements, les branchements aux réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### **III - Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.
- Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

#### **b) Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).
- Pour Saint-James, conformément au zonage d'assainissement pluvial, les débits devront être conformes à :

Les différentes zones définies au zonage d'assainissement pluvial sont illustrées sur le plan joint en annexe 3. Elles devront respecter les normes de débit suivantes :

Pour les zones urbanisées :

- Débit limite de 24 l/s/ha à respecter pour T = 10 ans pour les projets augmentant la surface active de la zone aménagée

Pour les zones d'urbanisation future :

- En amont de dispositif d'écrêtement : étant donné la proximité des valeurs calculées (8,5 et 7,3 l/s/ha) on considèrera un débit de fuite de 7 l/s/ha aménagé
- Sans dispositif d'écrêtement en l'aval : 24 l/s/ha

Pour les zones non urbanisées destinées à le rester :

- Débit limité respecté pour T = 10 ans pour les projets augmentant la surface active de la zone ménagée

### **ARTICLE Uh 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Pour les constructions neuves en dents creuses, il est exigé un minimum de 700 m<sup>2</sup> par logement.

### **ARTICLE Uh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U.I, la façade de la construction doit être implantée soit en limite ou à 2 mètres minimum de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.  
Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.
- Sont autorisées dans les marges de recul des routes départementales :
  - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans,
  - l'extension mesurée dans la limite des 50 % de l'emprise au sol des constructions existantes sous condition de ne pas réduire la marge de recul

Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

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

- La façade de la construction principale peut être implantée soit en limite séparative soit à 2 mètres minimum des limites séparatives.  
Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions existantes ayant une implantation différente.
- Pour les dépendances, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

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

Sans objet

#### **ARTICLE Uh 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

#### **ARTICLE Uh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions, mesurée au faitage ou à l'acrotère ou au point le plus haut, est fixée comme suit :

SECTEUR	FAITAGE ou au point le plus haut	EGOUT DE TOITURE	ACROTÈRE
Uh	11 mètres	6 mètres	7 mètres

Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser la hauteur de la construction avec celles des constructions voisines.

Pour des raisons d'architecture, les extensions autorisées pourront atteindre la hauteur à l'égout de toiture, au faitage au point le plus haut ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

#### **ARTICLE Uh 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U.I. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions au code de l'urbanisme.

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les dispositifs d'énergie renouvelables doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

### Clôtures

Les types de clôtures suivants sont interdits :

**a. Sur voie et emprise publique ou privée :**

- Les plaques de béton moulé ajourées ou non.
- Les parpaings apparents.
- Les claustras.

La hauteur maximale est fixée à 1,50 mètre sur façade principale et 2 mètres sur les autres façades.

**b. Sur les limites séparatives :**

- Les plaques de béton moulé ajourées ou non.
- Les parpaings apparents.

La hauteur maximale est fixée à 2 mètres.

### Aspect des constructions :

Les constructions proposeront des matériaux de couverture d'aspect ardoise ou des matériaux de teinte proche de l'ardoise.

Les enduits seront de teinte sobre, les teintes vives seront à éviter.

## ARTICLE Uh 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n°1)

- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet.
- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra obtenir l'accord de la commune.

## ARTICLE Uh 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Les espaces boisés classés inclus dans le secteur peuvent être pris en compte au titre des espaces communs.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U.I., en application de l'article L123-1-5-7° et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues.

Tout arrachage de haies identifiées sur le P.L.U.I. est soumis à déclaration préalable.

Les travaux qui ont pour effet de supprimer un élément boisé doivent être précédés d'une **déclaration préalable**. L'arrachage ponctuel d'une haie ou la démolition d'un talus pourra être autorisé dans le cadre de la **création d'un accès** par unité foncière ou lors d'un **regroupement parcellaire**.

En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies exceptionnellement autorisés, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une replantation de haies (à l'aide d'essences locales) **de linéaire et d'intérêt environnemental équivalents** : en rupture de pente, avec une ou plusieurs connexions biologiques.

#### **ARTICLE Uh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

#### **ARTICLE Uh 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet.

#### **ARTICLE Uh 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet.

## CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Uz

### Rappel :

- *Toute destruction de haies et aux bosquets ou taillis identifiées sur le plan de zonage doit faire l'objet d'une déclaration.*
- *Toute démolition de bâti doit faire l'objet d'une déclaration.*
- *Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique par une trame spécifique. En application du L123-1 du Code de l'Urbanisme et du L121-1 du Code de l'Environnement, du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE Loire Bretagne) approuvé par arrêté préfectoral du 18 novembre 2009 et du SDAGE Seine-Normandie approuvé le 20 novembre 2009, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdite, notamment les remblais, déblais, les drainages ... sauf mesures compensatoires approuvées dûment autorisées par le Préfet.*

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Le secteur Uz est destiné aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

### ARTICLE Uz 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation,
- La création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Les résidences mobiles de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, (interdiction à justifier dans le rapport de présentation).
- Le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- Les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public sauf plaines de jeux couvertes et fermées
- Les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux,

### ARTICLE Uz 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

La construction d'un logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :

- qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité,
- que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m<sup>2</sup>,

## **ARTICLE Uz 3 - VOIRIE ET ACCES**

### **I - Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### **II - Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- L'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.
- Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants.
- Aucune opération ne peut être desservie par les pistes cyclables, les sentiers piétons, les chemins de halage et de marchepied.

## **ARTICLE Uz 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public.

### **II - Electricité et téléphone**

Les branchements aux réseaux d'électricité basse tension et de téléphone devront être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### **III - Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- Pour certains effluents particulièrement nocifs, un prétraitement pourra être imposé.
- En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises, dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.
- Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

**b) Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Pour Saint-James, conformément au zonage d'assainissement pluvial, les débits devront être conformes à :

Les différentes zones définies au zonage d'assainissement pluvial sont illustrées sur le plan joint en annexe 3. Elles devront respecter les normes de débit suivantes :

Pour les zones urbanisées :

- Débit limite de 24 l/s/ha à respecter pour T = 10 ans pour les projets augmentant la surface active de la zone aménagée

Pour les zones d'urbanisation future :

- En amont de dispositif d'écrêtement : étant donné la proximité des valeurs calculées (8,5 et 7,3 l/s/ha) on considèrera un débit de fuite de 7 l/s/ha aménagé
- Sans dispositif d'écrêtement en l'aval : 24 l/s/ha

Pour les zones non urbanisées destinées à le rester :

- Débit limité respecté pour T = 10 ans pour les projets augmentant la surface active de la zone ménagée

**ARTICLE Uz 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

**ARTICLE Uz 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions pourront être implantées en limite d'emprise des voies ou à 5 mètres minimum.
- Les équipements publics d'infrastructures seront implantés en limite d'emprise publique ou à 1 mètre minimum.

**ARTICLE Uz 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites égale à 5 mètres minimum.
- Les équipements publics d'infrastructures seront implantés en limite d'emprise publique ou à 1 mètre minimum.

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

Sans objet

## **ARTICLE Uz 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

## **ARTICLE Uz 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'activité comportant des impératifs techniques particuliers, la hauteur maximale ne porte pas sur les superstructures du bâtiment, ni les équipements de superstructures nécessaires au fonctionnement de l'entreprise.

## **ARTICLE Uz 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U.I. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions au code de l'urbanisme.
- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les dispositifs d'énergie renouvelables doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

### **Clôtures**

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2,5 mètres.

Dans les lotissements à usage d'activités, les règlements particuliers qui les accompagnent doivent définir les types de clôtures admises.

## **ARTICLE Uz 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables en référence à l'application de l'article L 111-1-6 du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE Uz 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- Les terrains classés aux documents graphiques du présent P.L.U.I. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

- Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées.

-

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U.I., en application de l'article L123-1-5-7° et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues.

Tout arrachage de haies identifiées sur le P.L.U.I. est soumis à déclaration préalable.

Les travaux qui ont pour effet de supprimer un élément boisé doivent être précédés d'une **déclaration préalable**. L'arrachage ponctuel d'une haie ou la démolition d'un talus pourra être autorisé dans le cadre de la **création d'un accès** par unité foncière ou lors d'un **regroupement parcellaire**.

En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies exceptionnellement autorisés, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une replantation de haies (à l'aide d'essences locales) **de linéaire et d'intérêt environnemental équivalents** : en rupture de pente, avec une ou plusieurs connexions biologiques.

#### ARTICLE Uz 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

#### ARTICLE Uz 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

#### ARTICLE Uz 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.



**TITRE III -**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES A URBANISER**



## CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS AU

### Rappel :

- *Toute destruction de haies et aux bosquets ou taillis identifiées sur le plan de zonage doit faire l'objet d'une déclaration.*
- *Toute démolition de bâti doit faire l'objet d'une déclaration.*
- *Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique par une trame spécifique. En application du L123-1 du Code de l'Urbanisme et du L121-1 du Code de l'Environnement, du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE Loire Bretagne) approuvé par arrêté préfectoral du 18 novembre 2009 et du SDAGE Seine-Normandie approuvé le 20 novembre 2009, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdite, notamment les remblais, déblais, les drainages ... sauf mesures compensatoires appropriées dûment autorisées par le Préfet.*

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les secteurs AU correspondent aux secteurs à caractère naturel du territoire intercommunal destinés à être ouverts à l'urbanisation à destination dominante d'habitat.

Le secteur AUz correspond à un secteur d'activités économiques ouvert à l'urbanisation sur le territoire de la commune de Saint-James.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone AU (ou de chacun des secteurs) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble du secteur.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) du P.L.U.I.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

### ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ou l'édification de constructions destinées à les abriter sauf en secteur AUz,
- La création ou l'extension des dépôts de plus de dix véhicules et des garages collectifs de caravanes sauf en zone AUz
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs
- L'implantation d'habitations légères de loisirs
- La réalisation de dépendances (abris de jardin, garages....) avant la construction principale.

## ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- la reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs AU ainsi que l'édification de dépendances séparées de la construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, garages,...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ou la dépendance ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U.I. Ces diverses possibilités peuvent être refusées dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.
- Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissements soumis à permis d'aménager, ZAC, PC groupé) prenant en compte les orientations d'aménagement et précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement ainsi qu'aux documents graphiques du règlement et portant sur une emprise minimale de **1 ha à Saint-James uniquement pour les secteurs AU destinés à l'habitat.**
- Les constructions ou installations suivantes seront admises :
  - Les constructions à usage principal d'habitation, sous forme d'opérations d'ensemble (L'habitat réalisé aura une forme individuelle et/ou collective).
  - Les constructions de commerces, services et artisanat compatible avec l'habitat,
  - les équipements publics et d'intérêt collectif
  - les activités économiques de tout type autorisées en secteur AUz
- L'extension ou la transformation (avec ou sans changement de destination) d'installations classées ou d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition qu'elles ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

## ARTICLE AU 3 - VOIRIE ET ACCES

### I - Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation, de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### II - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomérations, des routes express et itinéraires importants.
- Aucune opération ne peut être desservie par les pistes cyclables, les sentiers piétons, les chemins de halage et de marche-pied...

- Le long des autres voies publiques, les débouchés directs pourront être limités en fonction des dispositions prévues au schéma figurant aux orientations d'aménagement ainsi qu'au règlement graphique du présent P.L.U.I.
- Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- L'accès des équipements exceptionnels liés à la route (stations-service...) est soumis également à la réglementation spécifique les concernant.
- Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

## **ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### **II - Electricité et téléphone**

En opérations de plus de 3 lots, les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### **III - Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

- Dans les zones desservies par un assainissement collectif et sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système retenu doit alors être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.
- Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

#### **b) Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toutefois, à l'intérieur des opérations autorisées, il devra être réalisé, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

- Pour Saint-James, conformément au zonage d'assainissement pluvial, les débits devront être conformes à :

Les différentes zones définies au zonage d'assainissement pluvial sont illustrées sur le plan joint en annexe 3. Elles devront respecter les normes de débit suivantes :

Pour les zones urbanisées :

- Débit limite de 24 l/s/ha à respecter pour T = 10 ans pour les projets augmentant la surface active de la zone aménagée

Pour les zones d'urbanisation future :

- En amont de dispositif d'écrêtement : étant donné la proximité des valeurs calculées (8,5 et 7,3 l/s/ha) on considèrera un débit de fuite de 7 l/s/ha aménagé
- Sans dispositif d'écrêtement en l'aval : 24 l/s/ha

Pour les zones non urbanisées destinées à le rester :

- Débit limité respecté pour T = 10 ans pour les projets augmentant la surface active de la zone ménagée

#### **ARTICLE AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

#### **ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U.I., la façade de la construction peut être implantée en limite d'emprise des voies ou à 2 mètres minimum de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.
- ou devra se conformer aux orientations d'aménagement et de programmation.
- L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service) relève uniquement de la réglementation spécifique les concernant.
- Les équipements publics d'infrastructures seront implantés en limite d'emprise publique ou à 1 mètre minimum.

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

- La façade de la construction principale peut être implantée en limite séparative ou à 2 mètres minimum de la limite séparative.  
Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, cette disposition s'applique à chaque lot.
- Pour les dépendances, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.
- Les équipements publics d'infrastructures seront implantés en limite d'emprise publique ou à 1 mètre minimum.

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

Sans objet

## ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

## ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.
- La hauteur maximale des autres constructions autorisées, mesurée au faîtage ou au point le plus haut ou et à l'acrotère, est fixée comme suit :

SECTEUR	FAITAGE ou au point le plus haut	EGOUT DE TOITURE	ACROTERE
1AU	11 mètres	6 mètres	7 mètres

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

## ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement (annexe 2). Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositifs d'énergie renouvelables doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

### Aspect des constructions :

Les constructions proposeront des matériaux de couverture d'aspect ardoise ou des matériaux de teinte proche de l'ardoise.

Les enduits seront de teinte sobre, les teintes vives seront à éviter.

## ARTICLE AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.  
L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet.

**ARTICLE AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- Les terrains classés aux documents graphiques du présent P.L.U.I. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
- Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.
- Les espaces verts identifiés dans l'orientation d'aménagement et de programmation devront conserver leur vocation.
- Les espaces boisés classés inclus dans le secteur peuvent être pris en compte au titre de ces espaces communs.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U.I., en application de l'article L123-1-5-7° et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues.

Tout arrachage de haies identifiées sur le P.L.U.I. est soumis à déclaration préalable.

Les travaux qui ont pour effet de supprimer un élément boisé doivent être précédés d'une **déclaration préalable**. L'arrachage ponctuel d'une haie ou la démolition d'un talus pourra être autorisé dans le cadre de la **création d'un accès** par unité foncière ou lors d'un **regroupement parcellaire**.

En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies exceptionnellement autorisés, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une replantation de haies (à l'aide d'essences locales) **de linéaire et d'intérêt environnemental équivalents** : en rupture de pente, avec une ou plusieurs connexions biologiques.

**ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet.

**ARTICLE AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet.

## CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR 1AUz

### Rappel :

- *Toute destruction de haies et aux bosquets ou taillis identifiées sur le plan de zonage doit faire l'objet d'une déclaration.*
- *Toute démolition de bâti doit faire l'objet d'une déclaration.*
- *Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique par une trame spécifique. En application du L123-1 du Code de l'Urbanisme et du L121-1 du Code de l'Environnement, du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE Loire Bretagne) approuvé par arrêté préfectoral du 18 novembre 2009 et du SDAGE Seine-Normandie approuvé le 20 novembre 2009, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdite, notamment les remblais, déblais, les drainages ... sauf mesures compensatoires appropriées dûment autorisées par le Préfet.*

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Il s'agit de secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation mais dont les voiries publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate de ces secteurs n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur sera subordonnée à une modification ou une révision du P.L.U.I.

### ARTICLE 1AUz 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

### ARTICLE 1AUz 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés au titre 1er du présent règlement, alinéa 8) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- la reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs ainsi que l'édification de dépendance d'une construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, garages,...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ou la dépendance ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant, à la date d'approbation du présent P.L.U.I.
- Ces diverses possibilités peuvent être refusées dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

### ARTICLE 1AUz 3 - VOIRIE ET ACCES

Sans objet.

**ARTICLE 1AUz 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- Pour Saint-James, conformément au zonage d'assainissement pluvial, les débits devront être conformes à :

Les différentes zones définies au zonage d'assainissement pluvial sont illustrées sur le plan joint en annexe 3. Elles devront respecter les normes de débit suivantes :

Pour les zones urbanisées :

- Débit limite de 24 l/s/ha à respecter pour T = 10 ans pour les projets augmentant la surface active de la zone aménagée

Pour les zones d'urbanisation future :

- En amont de dispositif d'écrêtement : étant donné la proximité des valeurs calculées (8,5 et 7,3 l/s/ha) on considèrera un débit de fuite de 7 l/s/ha aménagé
- Sans dispositif d'écrêtement en l'aval : 24 l/s/ha

Pour les zones non urbanisées destinées à le rester :

- Débit limité respecté pour T = 10 ans pour les projets augmentant la surface active de la zone aménagée

**ARTICLE 1AUz 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

**ARTICLE 1AUz 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sans objet.

**ARTICLE 1AUz 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sans objet.

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

Sans objet

**ARTICLE 1AUz 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

**ARTICLE 1AUz 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

**ARTICLE 1AUz 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

Sans objet.

**ARTICLE 1AUz 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Sans objet.

**ARTICLE 1AUz 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Sans objet.

**ARTICLE 1AUz 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE 1AUz 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet.

**ARTICLE 1AUz 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet.



**TITRE IV -  
DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES AGRICOLE**



## CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A ET AUX SECTEURS Ab, Ac, Ae, Aℓ

### Rappel :

- *Toute destruction de haies et aux bosquets ou taillis identifiées sur le plan de zonage doit faire l'objet d'une déclaration.*
- *Toute démolition de bâti doit faire l'objet d'une déclaration.*
- *Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique par une trame spécifique. En application du L123-1 du Code de l'Urbanisme et du L121-1 du Code de l'Environnement, du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE Loire Bretagne) approuvé par arrêté préfectoral du 18 novembre 2009 et du SDAGE Seine-Normandie approuvé le 20 novembre 2009, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdite, notamment les remblais, déblais, les drainages ... sauf mesures compensatoires appropriées dûment autorisées par le Préfet.*

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend les secteurs :

- **La zone A** délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles ou extractives et au logement d'animaux incompatibles avec les zones urbaines,
- **Le secteur Ab** délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles. Toute construction et installation y sont interdites à l'exception des cas prévus en article 2.
- **Le secteur Ae** pour les équipements publics et d'intérêt collectif existants identifiés.
- **La zone Aℓ peut accueillir des activités légères de loisirs, de sports et d'hébergement de plein air dans des secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel ;**

### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### En tous secteurs,

- Toute construction ou installation non autorisée en article A2.  
Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

#### En secteur Ab :

- Les installations et les constructions non autorisée en article A2.
- L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines.
- L'implantation d'éoliennes.

#### En secteur Ae :

- Toute construction non liée à l'affectation de la zone

**En secteur A/ :**

- Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, autres que ceux visés à l'article A/ 2,
- L'ouverture ou l'extension de parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- L'implantation des caravanes en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- La construction d'éoliennes ou de champs photovoltaïques.

## **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

### **I- CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS LIEES ET NECESSAIRES AUX ACTIVITES AGRICOLES, AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

**En secteur A :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole, en application du 2° de l'article R123-12 du code de l'urbanisme
- L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée justifiée) sous réserve que l'implantation de la construction se fasse :
  - Soit à 100 mètres maximum des bâtiments d'exploitation,
  - Soit à en continuité d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du ou des bâtiments principaux de l'exploitation.

L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.

En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.

- les installations et changements de destination de bâtiments existants identifiés au document graphique du règlement nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification soient strictement liées à l'accueil touristique en milieu rural (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) et restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.
- L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques dans les secteurs identifiés dans le SCoT.

- Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (boxes, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré ou composé à l'un des bâtiments de l'exploitation), à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement.
- Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements liés à l'activité de la zone.
- les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site et lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**En secteur Ab :**

- L'extension, dans le cadre d'une mise aux normes, des constructions existantes destinées à l'élevage ou l'engraissement d'animaux et visées par la réglementation en vigueur.
- les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site et lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**II AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

**En zone A et secteurs Ab :**

Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone.

- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment sans création de logement nouveau autre qu'un logement de fonction lié à une exploitation agricole.
- L'extension mesurée des constructions existantes pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone, dans la limite de 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLUI et sans pouvoir dépasser 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sur l'ensemble de l'îlot de propriété. Ces seuils sont applicables quel que soit le nombre de bâtiments, sans élévation et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural.

**En secteur Ae :**

- Toutes les constructions neuves et les extensions du bâti existant à destination d'équipements publics et d'intérêt collectif,

**En secteur A1 :**

**Sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement, sont autorisées :**

- L'ouverture et l'extension des aires naturelles de camping ainsi que des terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique à l'exclusion des résidences mobiles et des habitations légères de loisirs, et dans le cadre des autorisations accordées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salles d'accueil, sanitaires, loge de gardien...)
- L'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein air,
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires naturelles de stationnement,

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans sous réserve que la construction d'origine ait été édiflée régulièrement.
- L'édification de constructions ou installations liées à l'exploitation d'un centre équestre (manège, boxes, sellerie...), ainsi que, en complément, les constructions permettant d'assurer l'accueil du public (restauration – hébergement) et un local de permanence nécessaire au fonctionnement de l'activité dans la limite de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- La réalisation de structures et installations nécessaires à l'accueil du public sous réserve de bonne insertion dans le site. Les aires de stationnement, les sentiers piétons seront non bitumés et non cimentés.

## **ARTICLE A 3 - VOIRIE ET ACCES**

### **I - Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

### **II - Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.
- Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès :
  - sur les déviations d'agglomérations, routes express et itinéraires importants.
  - ni emprunter les pistes cyclables, les sentiers piétons, chemins de halage et de marche pied.
- Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.
- Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

## **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Alimentation en eau**

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

## II - Electricité et téléphone

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

## III - Assainissement

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Pour Saint-James, conformément au zonage d'assainissement pluvial, les débits devront être conformes à :

Les différentes zones définies au zonage d'assainissement pluvial sont illustrées sur le plan joint en annexe 3. Elles devront respecter les normes de débit suivantes :

Pour les zones urbanisées :

- Débit limite de 24 l/s/ha à respecter pour T = 10 ans pour les projets augmentant la surface active de la zone aménagée

Pour les zones d'urbanisation future :

- En amont de dispositif d'écrêtement : étant donné la proximité des valeurs calculées (8,5 et 7,3 l/s/ha) on considèrera un débit de fuite de 7 l/s/ha aménagé
- Sans dispositif d'écrêtement en l'aval : 24 l/s/ha

Pour les zones non urbanisées destinées à le rester :

- Débit limité respecté pour T = 10 ans pour les projets augmentant la surface active de la zone aménagée

## ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.I.

Dans ces marges de recul, pourront être autorisés la reconstruction ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Le long des autres voies, les constructions à usage agricole doivent être implantées à au moins 6 mètres de la limite d'emprise des voies.

A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

La marge de recul des voies à grande circulation est de :

- 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 998 du Nord du canton à la RD 30 hors espaces urbanisés et hors agglomération ;
- 100 mètres de part et d'autres de l'axe de l'A84 hors espaces urbanisés et hors agglomération

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

Cette restriction ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection des constructions existantes mais les extensions ne devront pas réduire la marge de recul si les bâtiments implantés dans une bande de moins de 15 mètres de l'axe des voies concernées (RD98 du Nord du canton de Saint James – A 84).

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

Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU, Ah, Ae, Nh et N<sub>z</sub>. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique (sauf dérogation préfectorale).

La réutilisation de bâtiments d'élevage existants, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites de zones U, AU, Ae, Nh et N<sub>z</sub> proches.

Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 6 mètres.

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

Sans objet

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Constructions à usage d'habitation :

La hauteur maximale est fixée comme suit :

- 6 m à l'égout et 7 mètres à l'acrotère,
- 11 m au faîtage ou au point le plus haut de la toiture.

Toutefois, ces constructions peuvent atteindre la hauteur au point le plus haut, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.

- La hauteur des constructions devra être établie en fonction des hauteurs et des volumes des constructions traditionnelles avoisinantes, afin de maintenir l'unité architecturale des ensembles existants.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leur dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositifs d'énergie renouvelables doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

### **1. Architecture :**

- Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement et maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble

### **2. Clôtures :**

- Les clôtures peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.
- Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.
- Sont interdites les clôtures en parpaings laissés apparents et en plaques de béton.

## **ARTICLE A 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Sans objet.

## **ARTICLE A 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U.I. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :
  - les défrichements,
  - toute coupe et tout abattage d'arbres qui serait de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.
- Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement :
  - des installations et bâtiments agricoles,
  - des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U.I., en application de l'article L123-1-5-7° et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues-

Tout arrachage de haies identifiées sur le P.L.U.I. est soumis à déclaration préalable.

Les travaux qui ont pour effet de supprimer un élément boisé doivent être précédés d'une **déclaration préalable**. L'arrachage ponctuel d'une haie ou la démolition d'un talus pourra être

autorisé dans le cadre de la **création d'un accès** par unité foncière ou lors d'un **regroupement parcellaire**.

En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies exceptionnellement autorisés, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une replantation de haies (à l'aide d'essences locales) **de linéaire et d'intérêt environnemental équivalents** : en rupture de pente, avec une ou plusieurs connexions biologiques.

#### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

#### **ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet.

#### **ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet.

## CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Ah

### Rappel :

- *Toute destruction de haies et aux bosquets ou taillis identifiées sur le plan de zonage doit faire l'objet d'une déclaration.*
- *Toute démolition de bâti doit faire l'objet d'une déclaration.*
- *Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique par une trame spécifique. En application du L123-1 du Code de l'Urbanisme et du L121-1 du Code de l'Environnement, du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE Loire Bretagne) approuvé par arrêté préfectoral du 18 novembre 2009 et du SDAGE Seine-Normandie approuvé le 20 novembre 2009, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdite, notamment les remblais, déblais, les drainages ... sauf mesures compensatoires appropriées dûment autorisées par le Préfet.*

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone agricole comprend des constructions d'importance et de capacité d'accueil limitées qu'il est proposé d'intégrer en secteur Ah pour toutes les constructions.

### ARTICLE Ah 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les parcs d'attraction (y compris aires de sports motorisés) et les dépôts de véhicules,
- Toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation sanitaire spécifique, à l'exception des cas visés à l'article Ah 2,
- Le changement de destination de hangar et bâtiments d'élevage hors sol pour création de logement, commerces, services,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La construction d'éoliennes et de supports d'antennes.

### ARTICLE Ah 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Tout projet devra faire l'objet d'une évaluation de ses incidences sur le milieu agricole environnant exposée dans la notice de présentation de la demande d'autorisation
- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,
- Le changement de destination de constructions existantes abritant des activités, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation,
- L'extension de bâtiments d'activités économiques existants est limitée à une surface de 500 m<sup>2</sup> de plancher à partir de la date d'approbation du PLUI.
- Le changement de destination et les extensions du bâti existant en pierre, à destination d'habitat sous réserve de ne pas réduire les périmètres de réciprocité des installations qui y sont soumises.
- La construction de dépendances sous condition d'être implantée à 40 mètres maximum du bâti principal

- La réalisation d'abris pour animaux présentant un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, réalisés en constructions légères intégrées au paysage,
- Les installations d'accueil touristique liées à un logement existant ou une structure d'accueil touristique existante dans la limite de 6 emplacements ou installations (tentes – caravanes – roulotte – yourtes – tipis - ...); ils devront faire l'objet d'une autorisation et respecter toutes les règles existantes en matière de sécurité – d'assainissement des eaux usées – et présenter une bonne intégration au paysage environnant.
  - Le changement de destination du bâti existant pour des constructions à usage hôtelier et/ou restauration et leurs extensions.
  - Le changement de destination de hangars et bâtiments d'élevage hors sol exclusivement pour dépôts de matériels et matériaux si la construction d'origine présente un état de conservation suffisant et n'induit pas de danger ou d'inconvénients pour les habitations voisines.
  - La réalisation de constructions neuves à destination d'activités artisanales dans la limite de 500 m<sup>2</sup> d'emprise sous condition d'être lié à une habitation existante ou aménagée en même temps que le bâti artisanal,

### **ARTICLE Ah 3 - VOIRIE ET ACCES**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées et des accès doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
  - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.
- Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### **ARTICLE Ah 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **I - Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

#### **II - Electricité et téléphone**

Les branchements au réseau électrique basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées en opération devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

#### **III - Assainissement**

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

Pour Saint-James, conformément au zonage d'assainissement pluvial, les débits devront être conformes à :

Les différentes zones définies au zonage d'assainissement pluvial sont illustrées sur le plan joint en annexe 3. Elles devront respecter les normes de débit suivantes :

Pour les zones urbanisées :

- Débit limite de 24 l/s/ha à respecter pour T = 10 ans pour les projets augmentant la surface active de la zone aménagée

Pour les zones d'urbanisation future :

- En amont de dispositif d'écrêtement : étant donné la proximité des valeurs calculées (8,5 et 7,3 l/s/ha) on considèrera un débit de fuite de 7 l/s/ha aménagé
- Sans dispositif d'écrêtement en l'aval : 24 l/s/ha

Pour les zones non urbanisées destinées à le rester :

- Débit limité respecté pour T = 10 ans pour les projets augmentant la surface active de la zone ménagée

#### **ARTICLE Ah 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

#### **ARTICLE Ah 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U.I., la façade de la construction doit être implantée en limite d'emprise ou à 2 mètres minimum de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de la limite s'y substituant) ou des emprises publiques. Cette règle ne s'applique pas pour les constructions implantées sur une parcelle de «second rang».
- Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les règles fixées à l'article Ah 2. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

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

- La façade de la construction principale doit être implantée en limite séparative ou à 2 mètres minimum de la limite séparative sur une, au moins, des limites séparatives. Toutefois, dans les secteurs soumis à une protection d'architecture, indiqués aux documents graphiques du présent P.L.U.I., l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.
- Pour les dépendances, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

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

Sans objet

#### **ARTICLE Ah 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

## **ARTICLE Ah 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des nouvelles constructions autorisées ne pourra excéder la hauteur au point le plus haut des constructions existantes voisines.
- La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur au faîtage, au point le plus haut, ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.
- La hauteur maximale pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée.

## **ARTICLE Ah 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

### **Aspect des constructions :**

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article Ah2 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.
- Les dispositifs d'énergie renouvelables doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.
- Les « surélévations » des bâtiments existants en pierre sont interdites sauf si elles sont réalisées dans le même matériau que le bâti existant.

### **Clôtures :**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.
- Sont interdits les murs de ciment, parpaings, briques, laissés apparents ainsi que les plaques de béton, les brandes et les lisses ou panneaux plastiques.

## **ARTICLE Ah 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE Ah 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U.I., en application de l'article L123-1-5-7° et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues.

Tout arrachage de haies identifiées sur le P.L.U.I. est soumis à déclaration préalable.

Les travaux qui ont pour effet de supprimer un élément boisé doivent être précédés d'une **déclaration préalable**. L'arrachage ponctuel d'une haie ou la démolition d'un talus pourra être autorisé dans le cadre de la **création d'un accès** par unité foncière ou lors d'un **regroupement parcellaire**.

En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies exceptionnellement autorisés, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une replantation de haies (à l'aide d'essences locales) **de linéaire et d'intérêt environnemental équivalents** : en rupture de pente, avec une ou plusieurs connexions biologiques.

#### **ARTICLE Ah 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

#### **ARTICLE Ah 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet.

#### **ARTICLE Ah 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet.



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



## CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N ET AUX SECTEURS Nc, Ne, Nj et Nf

### Rappel :

- *Toute destruction de haies et aux bosquets ou taillis identifiées sur le plan de zonage doit faire l'objet d'une déclaration.*
- *Toute démolition de bâti doit faire l'objet d'une déclaration.*
- *Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique par une trame spécifique. En application du L123-1 du Code de l'Urbanisme et du L121-1 du Code de l'Environnement, du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE Loire Bretagne) approuvé par arrêté préfectoral du 18 novembre 2009 et du SDAGE Seine-Normandie approuvé le 20 novembre 2009, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdite, notamment les remblais, déblais, les drainages ... sauf mesures compensatoires appropriées dûment autorisées par le Préfet.*

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone N est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

Le secteur Nc délimitant les secteurs de carrières autorisées.

Le secteur Ne comprend les équipements publics d'infrastructures réalisés en zone naturelle.

Le secteur Nf comprend les boisements protégés en zone naturelle faisant l'objet d'un plan de gestion forestière.

Le secteur Nj comprend les secteurs de jardins identifiés au plan de zonage dans lesquels ne peuvent être autorisées que des constructions et installations liées aux jardins.

### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, tout aménagement autres que ceux visés à l'article N2,
- Toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article N2.
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines sauf en secteur Nc
- La construction d'éoliennes, d'antennes sur pylônes ou de champs photovoltaïques.

**En secteur Nc :**

- Les constructions et installations autorisées par l'arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter la carrière.

## **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation :**

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifée régulièrement.
- le changement de destination d'un bâtiment en vue d'autoriser des occupations ou utilisations non directement liées à la destination de la zone :
  - si le bâtiment justifie d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial reconnu et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment,
- L'extension mesurée des constructions existantes dans la zone, non directement liées et nécessaires aux activités de la zone à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas : 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U.I. et sans pouvoir dépasser 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- **En secteur Nc**, les constructions et installations autorisées par l'arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter la carrière.
- **En secteur Ne**, toutes les constructions neuves et les extensions du bâti existant à destination d'équipements publics et d'intérêt collectifs.
- **En secteur Nj**, sont autorisées les constructions et installations liées au bon fonctionnement des espaces de jardin.
- **En secteur Nf**, toutes les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation forestière sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement.

## **ARTICLE N 3 - VOIRIE ET ACCES**

- Est interdite l'ouverture de toute voie ou accès non directement lié et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les aménagements de voirie et accès seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées et des accès doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Alimentation en eau**

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

### **II - Electricité et téléphone**

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

### **III - Assainissement**

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, il peut être procédé à la mise aux normes des systèmes d'assainissements individuels pour les constructions ou installations existantes ou autorisées dans la zone.

Pour Saint-James, conformément au zonage d'assainissement pluvial, les débits devront être conformes à :

Les différentes zones définies au zonage d'assainissement pluvial sont illustrées sur le plan joint en annexe 3. Elles devront respecter les normes de débit suivantes :

Pour les zones urbanisées :

- Débit limite de 24 l/s/ha à respecter pour T = 10 ans pour les projets augmentant la surface active de la zone aménagée

Pour les zones d'urbanisation future :

- En amont de dispositif d'écrêtement : étant donné la proximité des valeurs calculées (8,5 et 7,3 l/s/ha) on considèrera un débit de fuite de 7 l/s/ha aménagé
- Sans dispositif d'écrêtement en l'aval : 24 l/s/ha

Pour les zones non urbanisées destinées à le rester :

- Débit limité respecté pour T = 10 ans pour les projets augmentant la surface active de la zone ménagée

## **ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

## **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les dispositions de l'article N2. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur

état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

La marge de recul des voies à grande circulation est de :

- 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 998 du Nord du canton à la RD 30 hors espaces urbanisés et hors agglomération ;
- 100 mètres de part et d'autres de l'axe de l'A84 hors espaces urbanisés et hors agglomération

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

Cette restriction ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection des constructions existantes mais les extensions ne devront pas réduire la marge de recul si les bâtiments sont implantés dans une bande de moins de 15 mètres de l'axe des voies concernées (RD 98 du Nord du canton de Saint James – A 84).

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U.I., les constructions et installations autorisées à l'article N2 doivent être implantées en limite séparatives ou à au moins 2 mètres des limites séparatives.

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

Sans objet

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites,
- La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur au point le plus haut, au faitage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

**Aspect des constructions :**

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.
- Les dispositifs d'énergie renouvelables doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

#### **Clôtures :**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.
- Sont interdits les murs de ciment, parpaings bruts ou enduits, briques laissés apparents, ainsi que les plaques de béton et les lisses, brandes ou panneaux plastiques.

### **ARTICLE N 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Sans objet.

### **ARTICLE N 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U.I., en application de l'article L123-1-5-7° et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues.

Tout arrachage de haies identifiées sur le P.L.U.I. est soumis à déclaration préalable.

Les travaux qui ont pour effet de supprimer un élément boisé doivent être précédés d'une **déclaration préalable**. L'arrachage ponctuel d'une haie ou la démolition d'un talus pourra être autorisé dans le cadre de la **création d'un accès** par unité foncière ou lors d'un **regroupement parcellaire**.

En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies exceptionnellement autorisés, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une replantation de haies (à l'aide d'essences locales) **de linéaire et d'intérêt environnemental équivalents** : en rupture de pente, avec une ou plusieurs connexions biologiques.

### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

### **ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet.

### **ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet.



## CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Nh

### Rappel :

- *Toute destruction de haies et aux bosquets ou taillis identifiées sur le plan de zonage doit faire l'objet d'une déclaration.*
- *Toute démolition de bâti doit faire l'objet d'une déclaration.*
- *Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique par une trame spécifique. En application du L123-1 du Code de l'Urbanisme et du L121-1 du Code de l'Environnement, du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE Loire Bretagne) approuvé par arrêté préfectoral du 18 novembre 2009 et du SDAGE Seine-Normandie approuvé le 20 novembre 2009, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdite, notamment les remblais, déblais, les drainages ... sauf mesures compensatoires appropriées dûment autorisées par le Préfet.*

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Nh peut recevoir des constructions dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité....).

### ARTICLE Nh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les parcs d'attraction (y compris aires de sports motorisés) et les dépôts de véhicules,
- Toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation sanitaire spécifique, à l'exception des cas visés à l'article Nh 2,
- Le changement de destination de hangar et bâtiments d'élevage hors sol pour création de logement, commerces, services,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La construction d'éoliennes et de supports d'antennes.

### ARTICLE Nh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Tout projet devra faire l'objet d'une évaluation de ses incidences sur le milieu agricole environnant exposée dans la notice de présentation de la demande d'autorisation
- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,
- Le changement de destination de constructions existantes abritant des activités, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation,

- L'extension de bâtiments d'activités économiques existants est limitée à une surface de 500 m<sup>2</sup> de plancher à partir de la date d'approbation du PLUI.
- Le changement de destination et les extensions du bâti existant en pierre à destination d'habitat sous réserve de ne pas réduire les périmètres de réciprocité des installations qui y sont soumises
- La construction de dépendances sous condition d'être implantées à une distance de 40 mètres maximum du bâti principal
- La réalisation d'abris pour animaux présentant un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, réalisés en constructions légères intégrées au paysage,
- Les installations d'accueil touristique liées à un logement existant ou une structure d'accueil touristique existante dans la limite de 6 emplacements ou installations (tentes – caravanes – roulotte – yourtes – tipis - ...); ils devront faire l'objet d'une autorisation et respecter toutes les règles existantes en matière de sécurité – d'assainissement des eaux usées – et présenter une bonne intégration au paysage environnant.
- Le changement de destination du bâti existant pour des constructions à usage hôtelier et/ou restauration et leurs extensions.
- Le changement de destination de hangars et bâtiments d'élevage hors sol pour, et exclusivement, dépôts de matériels et matériaux si la construction d'origine présente un état de conservation suffisant et n'induit pas de danger ou d'inconvénients pour les habitations voisines (hors bande des 100 m).
- La réalisation de constructions neuves à destination d'activités artisanales dans la limite de 500 m<sup>2</sup> d'emprise sous condition d'être lié à une habitation existante ou aménagée en même temps que le bâti artisanal,

### ARTICLE Nh 3 - VOIRIE ET ACCES

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées et des accès doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.  
Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### ARTICLE Nh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### I - Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

#### II - Assainissement

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

Pour Saint-James, conformément au zonage d'assainissement pluvial, les débits devront être conformes à :

Les différentes zones définies au zonage d'assainissement pluvial sont illustrées sur le plan joint en annexe 3. Elles devront respecter les normes de débit suivantes :

Pour les zones urbanisées :

- Débit limite de 24 l/s/ha à respecter pour T = 10 ans pour les projets augmentant la surface active de la zone aménagée

Pour les zones d'urbanisation future :

- En amont de dispositif d'écrêtement : étant donné la proximité des valeurs calculées (8,5 et 7,3 l/s/ha) on considèrera un débit de fuite de 7 l/s/ha aménagé
- Sans dispositif d'écrêtement en l'aval : 24 l/s/ha

Pour les zones non urbanisées destinées à le rester :

- Débit limité respecté pour T = 10 ans pour les projets augmentant la surface active de la zone ménagée

#### **ARTICLE Nh 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

#### **ARTICLE Nh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U.I., la façade de la construction doit être implantée soit en limite d'emprise des voies ou à 2 mètres minimum de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de la limite s'y substituant) ou des emprises publiques. Cette règle ne s'applique pas pour les constructions implantées sur une parcelle de «second rang».

Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les règles fixées à l'article Nh 2. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

#### **ARTICLE Nh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- La façade de la construction principale doit être implantée en limite séparative ou à 2 mètres minimum de la limite séparative sur une, au moins, des limites séparatives.

Toutefois, dans les secteurs soumis à une protection d'architecture, indiqués aux documents graphiques du présent P.L.U.I., l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

- Pour les dépendances, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

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

Sans objet

## **ARTICLE Nh 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

## **ARTICLE Nh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des nouvelles constructions autorisées ne pourra excéder la hauteur au point le plus haut des constructions existantes environnantes.
- La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur au faîtage, au point le plus haut, ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.
- Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites.
- Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée.

## **ARTICLE Nh 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

### **Aspect des constructions :**

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article Nh2 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.
- Les dispositifs d'énergie renouvelables doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

### **Clôtures :**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.
- Sont interdits les murs de ciment, parpaings, briques, laissés apparents ainsi que les plaques de béton, les brandes et les lisses ou panneaux plastiques.

## **ARTICLE Nh 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Sans objet.

## **ARTICLE Nh 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U.I., en application de l'article L123-1-5-7° et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues.–

Tout arrachage de haies identifiées sur le P.L.U.I. est soumis à déclaration préalable.

Les travaux qui ont pour effet de supprimer un élément boisé doivent être précédés d'une **déclaration préalable**. L'arrachage ponctuel d'une haie ou la démolition d'un talus pourra être autorisé dans le cadre de la **création d'un accès** par unité foncière ou lors d'un **regroupement parcellaire**.

En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies exceptionnellement autorisés, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une replantation de haies (à l'aide d'essences locales) **de linéaire et d'intérêt environnemental équivalents** : en rupture de pente, avec une ou plusieurs connexions biologiques.

#### **ARTICLE Nh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

#### **ARTICLE Nh 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet.

#### **ARTICLE Nh 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet.



## CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS N/

### Rappel :

- *Toute destruction de haies et aux bosquets ou taillis identifiées sur le plan de zonage doit faire l'objet d'une déclaration.*
- *Toute démolition de bâti doit faire l'objet d'une déclaration.*
- *Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique par une trame spécifique. En application du L123-1 du Code de l'Urbanisme et du L121-1 du Code de l'Environnement, du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE Loire Bretagne) approuvé par arrêté préfectoral du 18 novembre 2009 et du SDAGE Seine-Normandie approuvé le 20 novembre 2009, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdite, notamment les remblais, déblais, les drainages ... sauf mesures compensatoires appropriées dûment autorisées par le Préfet.*

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone N/ peut accueillir des activités légères de loisirs, de sports et d'hébergement de plein air dans des secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel.

### ARTICLE N/1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, autres que ceux visés à l'article N/2,
- L'ouverture ou l'extension de parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- L'implantation des caravanes en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- La construction d'éoliennes ou de champs photovoltaïques.

### ARTICLE N/2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

**Sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement, sont autorisées :**

- L'ouverture et l'extension des aires naturelles de camping ainsi que des terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique à l'exclusion des résidences mobiles et des habitations légères de loisirs, et dans le cadre des autorisations accordées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salles d'accueil, sanitaires, loge de gardien...)
- L'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein air,
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires naturelles de stationnement,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans sous réserve que la construction d'origine ait été édifée régulièrement.

- L'édification de constructions ou installations liées à l'exploitation d'un centre équestre (manège, boxes, sellerie...), ainsi que, en complément, les constructions permettant d'assurer l'accueil du public (restauration – hébergement) et un local de permanence nécessaire au fonctionnement de l'activité dans la limite de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- La réalisation de structures et installations nécessaires à l'accueil du public sous réserve de bonne insertion dans le site. Les aires de stationnement, les sentiers piétons seront non bitumés et non cimentés.

### **ARTICLE N° 3 - VOIRIE ET ACCES**

- Est interdite l'ouverture de toute voie ou accès non directement lié et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées et des accès doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les aménagements de voirie et accès seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.  
Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### **ARTICLE N° 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **I - Alimentation en eau**

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs doit être alimenté en eau potable par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

#### **II - Electricité et téléphone**

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

#### **III - Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

Pour Saint-James, conformément au zonage d'assainissement pluvial, les débits devront être conformes à :

Les différentes zones définies au zonage d'assainissement pluvial sont illustrées sur le plan joint en annexe 3. Elles devront respecter les normes de débit suivantes :

Pour les zones urbanisées :

- Débit limite de 24 l/s/ha à respecter pour T = 10 ans pour les projets augmentant la surface active de la zone aménagée

Pour les zones d'urbanisation future :

- En amont de dispositif d'écrêtement : étant donné la proximité des valeurs calculées (8,5 et 7,3 l/s/ha) on considèrera un débit de fuite de 7 l/s/ha aménagé
- Sans dispositif d'écrêtement en l'aval : 24 l/s/ha

Pour les zones non urbanisées destinées à le rester :

- Débit limité respecté pour T = 10 ans pour les projets augmentant la surface active de la zone aménagée

#### **ARTICLE N° 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

#### **ARTICLE N° 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U.I., les constructions admises doivent être implantées à au moins 2 mètres de la limite d'emprise des voies.

#### **ARTICLE N° 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 2 mètres.

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

Sans objet

#### **ARTICLE N° 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

#### **ARTICLE N° 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

## ARTICLE N° 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

### Aspect des constructions :

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.
- Les dispositifs d'énergie renouvelables doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

### Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.
- Sont interdits les murs de ciment, parpaings bruts ou enduits, briques laissés apparents, ainsi que les plaques de béton, les brandes et les lisses ou panneaux plastiques.

## ARTICLE N° 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

## ARTICLE N° 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U.I., en application de l'article L123-1-5-7° et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues.

Tout arrachage de haies identifiées sur le P.L.U.I. est soumis à déclaration préalable.

Les travaux qui ont pour effet de supprimer un élément boisé doivent être précédés d'une **déclaration préalable**. L'arrachage ponctuel d'une haie ou la démolition d'un talus pourra être autorisé dans le cadre de la **création d'un accès** par unité foncière ou lors d'un **regroupement parcellaire**.

En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies exceptionnellement autorisés, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une replantation de haies (à l'aide d'essences locales) **de linéaire et d'intérêt environnemental équivalents** : en rupture de pente, avec une ou plusieurs connexions biologiques.

## ARTICLE N° 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

**ARTICLE N° 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet.

**ARTICLE N° 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet.



# ANNEXES

**ANNEXE N°1: règles relatives au calcul des places de stationnement**

**ANNEXE N°2: aspect architectural**

**ANNEXE N°3: Zonage d'assainissement pluvial**

## ANNEXE n°1

### REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

#### Les places de stationnement pourront être mutualisées

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
<b>HABITAT</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitat collectif</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum une place par logement + une place banalisée par tranche même incomplète de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>- Pour les deux roues, 1 m<sup>2</sup> par logement réalisé dans le bâtiment.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitat individuel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par logement</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat (<i>article L 123-1-13 du code de l'urbanisme</i>)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- aucune place de stationnement n'est imposée</li> </ul>

Il convient de compter 25m<sup>2</sup> pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir page suivante).

Les places de stationnement seront imposées sauf impossibilité technique de réalisation et accord préalable de la commune.

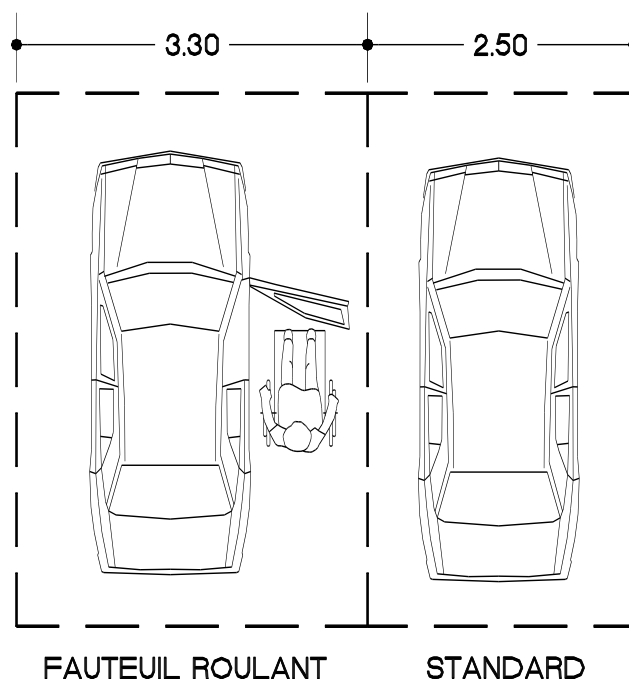
### INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.



### INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

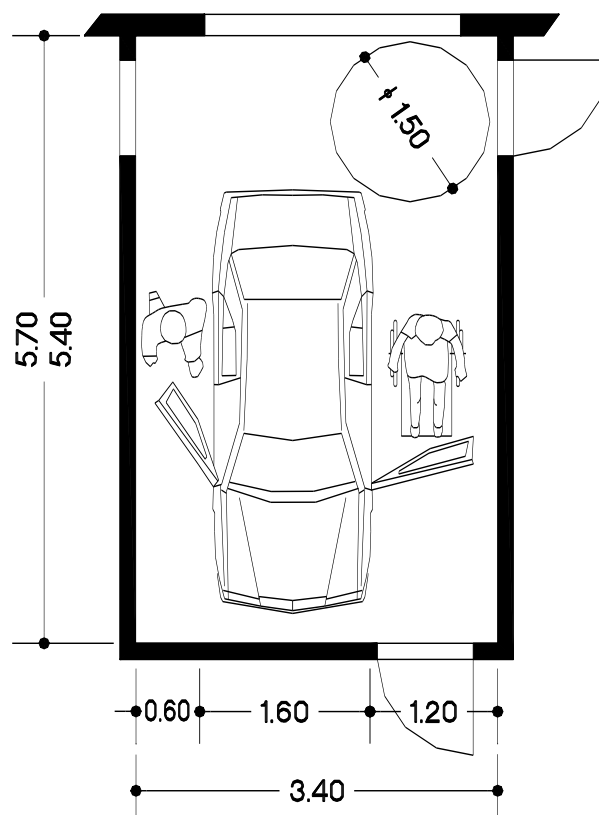
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

### BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes:

- La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.



### **Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les vélos à Saint-James uniquement et pour les logements collectifs**

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R 111-14-4 et R 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment ;

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Construction nouvelle à usage d'habitation constituée en logements collectifs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Construction de bâtiment à usage principal de bureaux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1,5 % de la surface de plancher</li> </ul>

---

## **ANNEXE n°2**

### **ASPECT ARCHITECTURAL (Art. 11)**

#### ***Principes généraux***

Afin d'éviter la destruction de bâtiments ou d'ensembles de bâtiments anciens remarquables sur le plan architectural et (ou) historique, d'inciter à leur rénovation harmonieuse et de veiller à la bonne insertion des constructions neuves à leur proximité :

- Tout projet de démolition devra faire l'objet d'une demande de permis de démolir sur l'ensemble du territoire du PLUI. Toute restauration ou modification de bâtiments anciens, toute construction neuve, devra y faire l'objet d'une demande de permis de construire ou, selon le cas, d'une déclaration de travaux ; le dossier devra comporter des photographies rendant compte des bâtiments concernés, de leur environnement proche, des parties à démolir et des parties à conserver et, pour les constructions neuves, du cadre dans lequel le projet se situera. Les dispositions suivantes devront être respectées :

#### **a) Rénovation**

La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant.

Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc...).

Un cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères est annexée au rapport de présentation il est destiné à proposer support d'échange avec les pétitionnaires pour s'inscrire dans les principes énoncés ci-dessus.

#### **b) Construction**

Toute construction nouvelle devra être en harmonie avec le site compris dans les limites de la zone.

On veillera en particulier à en respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toitures, cheminées, percements...), la qualité et la mise en œuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granit, enduits teints dans la masse,...).

L'implantation des constructions tiendra le plus grand compte des particularités observées à l'intérieur de la zone. Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté pourront être imposées en vue du respect des dispositions dominantes.

Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.

#### **b) Restauration du bâti ancien**

Tout projet de restauration d'un bâti ancien doit faire l'objet au minimum d'une déclaration préalable.

## ANNEXE n°3 ZONAGE D'ASSAINISSEMENT PLUVIAL

