

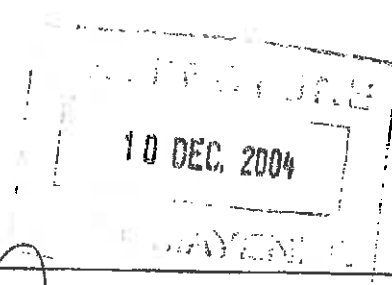
COMMUNE DE
PARNE SUR ROC

PLAN LOCAL D'URBANISME

3.2

REGLEMENT

Novembre 2004



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du :

03 DEC. 2004



A large, stylized handwritten signature in black ink, written over the seal and extending to the right.

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES.....page 1

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....page 9

- Zone UA
- Zone UB
- Zone UE

TITRE III -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....page 41

- Zone 1 AU h
- Zone 1 AU L

TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....page 51

- Zone A

TITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....page 59

- Zone Np
- Zone Nh
- Zone NL

Titre I

Dispositions générales

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L 123-1 et R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 – CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de PARNE SUR ROC

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles fixées par le plan local d'urbanisme se substituent à celles des règles générales d'utilisation du sol fixées aux articles R.111-1 à R .111-26 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, les dispositions ci-après des articles R. 111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R. 111-15 et R.111-21 demeurent applicables.

- Art. R. 111-2 : le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
(D.n°98-913, 12oct.1998, art.2) Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité publique.

- Art.R. 111-3-2 (D.no 77-755, 7 juill. 1977, art.4) : le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- Art.R. 111-4 (D.no 77-755, 7 juill.1977, art.5) : Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de

- l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

(D.no 99-266, 1er avr.1999, art.1er) Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

(D.no 99-266, 1er avr.1999, art.1er) L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- **Art.R.111-14-2** (D. no 77-1141, 12 oct.1977, art.9-II) : Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article L.200-1 du code rural (ancien art. 1er de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature). Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- **Art.R. 111-15** (D.no 86-984, 19 août 1986, art 7-I et D. no 98-913, 12 oct.1998, art.5) : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur

- situation et leur affectation, des constructions contrarient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R.122-22.

- **Art.R.111-21** (D.no 77-755, 7juillet, art.14) : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.2 Législations spécifiques

S'ajoutent aux règles propres au plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières, qui sont reportées sur le plan des servitudes annexé au P.L.U. Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.
- Dans le cas où elles ne sont pas interdites par le plan local d'urbanisme, les créations de terrains de camping ou caravanage, de carrières, d'installations ou de travaux divers visés par l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme qui sont soumises à autorisation et qui peuvent être subordonnées à l'observation de prescriptions spéciales.

ARTICLE 3 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricole et naturelle.

3.1. ZONES URBAINES

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont délimitées aux documents graphiques, par un tiret épais et repérées par un indice commençant par la lettre U.

❖ Ce sont :

- ✓ **la zone UA**, zone urbaine centrale, à vocation principale d'habitat
- ✓ **la zone UB**, zone urbaine périphérique, d'extension récente à vocation principale d'habitat
- ✓ **la zone UE**, zone destinée aux activités économiques

3.2 ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont délimitées aux documents graphiques, par un tiret épais et repérées par un indice commençant par les lettres AU.

❖ Ce sont :

- ✓ **la zone 1 AUh**, zone d'urbanisation à court ou moyen terme (habitat)
- ✓ **la zone 2 AUh**, zone d'urbanisation à long terme (habitat)
- ✓ **la zone 1AUI**, zone d'urbanisation à moyen terme (loisirs)
- ✓ **la zone 1AUe**, zone d'urbanisation à moyen terme (activités)

✓

3.3 ZONE AGRICOLE

La zone agricole à laquelle s'applique les dispositions du titre V est délimitée aux documents graphiques, par un tiret épais et repérée la lettre A.

❖ C'est :

- ✓ **la zone A**, zone à vocation agricole

3.4 ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre VI sont délimitées aux documents graphiques par un tiret épais et repérées par la lettre N.

❖ **Ce sont :**

- ✓ **la zone Np**, zone protégée
- ✓ **la zone Nh**, habitat préexistant
- ✓ **la zone Nl**, zone à vocation de loisirs

A chacune des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles, s'appliquent les dispositions figurant aux titres III,IV,V,VI du présent règlement. Le caractère et la vocation de chacune de ces zones sont définis dans le titre II, chaque chapitre compte un corps de règles en quatorze articles :

3.5. Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- **Les Espaces Boisés Classés** à conserver ou à créer, classés en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et repérés par un quadrillage de lignes verticales et horizontales, et des cercles.
- **Les Emplacements Réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts repérés par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre.
- **Les jardins à protéger de l'urbanisation** en zone urbaine en application de l'article L.123-1.9 du Code de l'Urbanisme, repérés par des triangles.
- **La zone de nuisance sonore**, établie le long des axes classés de type I, et à l'intérieure de laquelle, les constructions d'habitations à l'exclusion des extensions des habitations existantes, sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur, prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.
- **Les secteurs archéologiques V**

Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol

ARTICLE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

ARTICLE 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Section II – Conditions de l’occupation du sol

ARTICLE 3 – Accès et voirie

ARTICLE 4 – Desserte par les réseaux

ARTICLE 5 – Caractéristiques des terrains

ARTICLE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

ARTICLE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

ARTICLE 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

ARTICLE 9 – Emprise au sol

ARTICLE 10 – Hauteur maximum des constructions

ARTICLE 11 – Aspect extérieur

ARTICLE 12 – Stationnement

ARTICLE 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

Section III – Possibilités d’utilisation du sol

ARTICLE 14 – Coefficient d’Occupation du Sol (COS)

Le numéro de l’article est toujours précédé du sigle de la zone où il s’applique

ARTICLE 4 – ADAPTATION MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l’objet d’aucune dérogation à l’exception des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes » (article L 123-1 du Code de l’urbanisme)

ARTICLE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES

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

2. La reconstruction en l'état après sinistre d'un bâtiment non conforme avec tout ou partie des prescriptions édictées par le présent règlement pourra, sauf mention explicite, être admise

La zone agricole

La « **Zone A** » regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend des secteurs Av protégés au titre des vestiges archéologiques.

Chapitre 1

Dispositions applicables à la zone A

Zone naturelle destinée essentiellement à l'exploitation du sol

Section I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1) Sont interdits :

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol, non expressément visés à l'article A2

Les bâtiments d'engraissement et d'élevage hors sol ~~et les épandages~~ sont interdits à moins de 350ml des zones urbanisées, à urbaniser ~~ou à protéger~~.

2) Autres dispositions :

Il est rappelé que les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Article A 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

1) Sont admis :

- Les constructions à usage d'activités et d'habitat, strictement liées et nécessaires à l'activité agricole. Les habitations liées aux exploitations agricoles doivent être implantées à une distance maximum de 100m comptés à partir de
- L'extrémité des bâtiments existants formant le siège d'exploitation. Cette distance peut, toutefois, être portée à 150m maximum si des impératifs techniques, dus à la nature du sol ou au relief du terrain, le justifient.
- L'extension des habitations et activités agricoles préexistantes dans la zone
- Les constructions annexes aux habitations à vocation agricole
- Le camping et le caravanning à la ferme
- Les dépôts d'hydrocarbures et les logements qui leur sont liés.
- Les équipements publics ou d'intérêt public
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à l'activité agricole
- Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir

2) Autres dispositions :

Il est rappelé que :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, excepté dans le cas où celles-ci sont liées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont, en outre, soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés figurant au plan, excepté dans les cas visés aux articles L.130-1 et R.130-1 du Code de l'Urbanisme
- A l'intérieur des zones de nuisance sonore figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur, prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.
- L'article R.111-3-2 est applicable dans le secteur Av.

Section II Conditions d'occupation du sol.

Article A 3 : Accès et voiries

1) Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

2) Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

Article A 4 : Desserte par les réseaux

1) Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. A défaut de réseau, l'alimentation en eau potable par puits ou forage est admise.

2) Assainissement

Eaux usées

. L'évacuation des eaux usées, non traitées, dans les rivières, ruisseaux, fossés ou égouts d'eaux pluviales; est interdite.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un dispositif autonome d'assainissement respectant la réglementation en vigueur. Si un réseau collectif d'assainissement existe, ces constructions ont l'obligation de s'y raccorder.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Eaux pluviales

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

En l'absence ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article A 5 : Caractéristiques des terrains

En l'absence de possibilités de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques (marge de recul) le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement est fixé comme suit :

1/ par rapport à l'axe des voies :

- routes à grande circulation : 75m

Il n'est pas fait application de cette règle pour :

-les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,

- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières

- les bâtiments d'exploitation agricole

- les réseaux d'intérêt public

- l'adaptation, le changement de destination ou à la réfection ou l'extension de constructions existantes

- 2/ par rapport à l'alignement
- des routes départementales : 10m
 - des voies communales : 5m

Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ; dans le cas contraire, les parties de bâtiment non contiguës à ces limites doivent être situées à une distance au moins égale à 3m.
Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance de 5m minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article A 9 : Emprise au sol

Sans objet

Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

1) Dispositions générales :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc...), ni aux silos agricoles.

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale sur rue, depuis l'égout du toit ou le faîtage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

2) hauteur absolue :

la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- 7m à l'égout du toit
- 12m au faîtage

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, en cas d'extension ou de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

Article A 11 : Aspect extérieur

1) Volumes et terrassements :

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adapter au relief du terrain

2) Couvertures

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Elle doit être réalisée en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise. Sont également admis pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements publics des matériaux

3) Façades

3-1 Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage

3-2 Ouvertures

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

4) Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Elles sont constituées par :

- un mur ou muret enduit ou à pierres vues
- une haie vive d'essences locales variées, doublée ou non d'un grillage
- un talus planté d'essences locales

Article A 12 : Stationnement

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

Article A 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

1) Obligation de planter :

Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux (grande hauteur ou grande longueur) dans l'environnement.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut masquées par un rideau de végétation à feuillage persistant, formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

2)Espaces boisés classés :

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L.130-1 et R.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Section III Possibilités maximales d'occupation du sol.

Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet.

Titre III

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

AU

Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ».

On distingue sur le territoire communal de Parné sur Roc, les zones à urbaniser suivantes.

Zone AUh

Ces zones , non desservies par les réseaux, sont destinées à accueillir l'urbanisation future, à vocation principale d'habitat à moyen ou long terme. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation de lotissements.

On distingue sur le territoire communal 4 zones d'urbanisation future réservées à l'habitat :

- ***Zone 1AUh : moyen terme, 3 zones***
- ***Zone 2AUh : long terme, 1 zone***

Zone 1AUL

Ces zones sont destinées à accueillir des activités de loisirs, à moyen terme.

On distingue sur le territoire communal 3 zones :

Zone 1AUa

Ces zones sont destinées à accueillir des activités, à moyen terme.

Chapitre 1

Dispositions applicables aux zones AU

Section I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

Article AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- les opérations groupées à usage d'activités industrielles, excepté dans le secteur 1 AUe
- les terrains de camping
- les terrains de caravanage
- les carrières,
- les dépôts de véhicules sauf liés à un garage
- les commerces de grande distribution
- tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol dans la zone AUh, à l'exception de ceux visés à l'article AU2

Article AU 2 : Occupation ou utilisation du sol admises sous conditions particulières

1° Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

2° Sont admis dans le secteur AUh

les équipements publics et d'intérêt public

3° Sont admis dans l'ensemble des secteurs à l'exception du secteur 2 AUh :

- Les affouillements et exhaussements sont autorisés à condition qu'ils aient pour objet d'améliorer la collecte, la régulation et l'évacuation des eaux de ruissellement.
- Les abris de jardin mais d'une superficie limitée à 25 m² et à raison d'un seul abri par unité foncière.
- Les équipements publics et d'intérêt public

➤ Dans le secteur 1AUa :

- Les constructions liées aux activités commerciales et de services

➤ Dans le secteur 1AUL :

- Les constructions liées aux activités de loisirs ; ces installations doivent rester compatibles avec les infrastructures et équipements publics et justifier d'une intégration harmonieuse dans le site.

➤ Dans le secteur 1AUh :

- Les opérations à vocation d'habitat à condition que chacune d'entre elles entraîne la construction au moins 5 logements

Section II : Conditions d'occupation du sol.

Article AU 3 : Accès et voiries

1- Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

2- Voirie :

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article AU 4 : Desserte par les réseaux

1-Eau :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau d'eau potable.

2-Assainissement :

- **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.

En cas de lotissement ou de constructions groupées, les lotisseurs ou constructeurs devront mettre en place sous voirie les conduits nécessaires au raccordement ultérieur au réseau public.

- **Eaux usées :** Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement sanitaire. L'évacuation des eaux usées peut-être subordonnée à un pré-traitement approprié. En l'absence de réseau, sont inconstructibles, les terrains dont les caractéristiques (superficie, topographies, géologie ..) ne permettent pas la mise en place d'un système d'assainissement individuel que le projet de construction nécessite conformément au règlement sanitaire, les systèmes d'assainissement individuels doivent être conçus de manière à permettre un raccordement ultérieur au réseau collectif.

3-Electricité- Téléphone

Les branchements de la construction en électricité et téléphone seront enterrés.

Article AU 5 : Caractéristiques des terrains

En l'absence de possibilités de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

Article AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Sauf contraintes topographiques justifiées, les constructions pourront être implantées, soit à l'alignement, soit en retrait de l'emprise de la voie.

Article AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ; dans le cas contraire, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à 3m ; cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

2) En cas de réalisation d'opérations d'ensemble, des règles d'implantation différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article AU 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 50% de la superficie de l'ilot de propriété. il n'est pas cependant fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics.

Article AU 10 : Hauteur des constructions

1) Dispositions générales :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc...), ni aux édifices du culte.

2) Hauteur absolue :

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1+comble aménageable, sans dépasser le gabarit général des maisons environnantes.

Article AU 11 : Aspect extérieur des constructions

11.1. LES VOLUMES ET TERRASSEMENTS

Les volumes créés doivent être en harmonie avec les bâtiments existants.
Les volumes doivent être simples et adaptés au terrain naturel.

Les surélévations des maisons par rapport au terrain naturel sont interdites.
Sont autorisés des aménagements mineurs, des surélévations partielles d'une hauteur de 50cm environ, pour modeler les abords.

Les éléments bâtis ajoutés à l'existant doivent en constituer le prolongement normal.
Ils seront construits en fonction des vues, du bruit, du relief, du vent, du soleil, de l'orientation de l'architecture des maisons environnantes.

11.2. LES TOITURES ET COUVERTURES

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Les couvertures des constructions doivent être en matériaux de teinte ardoise à deux versants minimum.

Le verre est accepté.

Sont admis pour les bâtiments à usage d'activités des matériaux de teinte neutre s'harmonisant avec le paysage environnant.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.3. ÉLEVATIONS ET FACADES

3.1 ASPECT :

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal

3.2. LES OUVERTURES :

1. POUR LES MAISONS EXISTANTES :

Les proportions des nouveaux percements doivent tenir compte des ouvertures anciennes, les hauteurs des linteaux, les encadrements des baies.

2. POUR LES CONSTRUCTIONS NEUVES

Les percements doivent respecter un rythme harmonieux, pour toutes les façades

3.3. COLORATION DES FACADES

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

11.4. AMENAGEMENT DES ABORDS

LES CLOTURES

Les clôtures en béton ou en béton préfabriqué sont interdites.
Les talutages naturels et les arbres existants doivent être préservés

4.1- LES CLOTURES DE FACADES

Les clôtures de façades sont constituées d'une haie vive composée d'essences bocagères locales, en mélange. Cette haie vive pourra être éventuellement doublée par un grillage plastifié vert d'une hauteur de 1m maximum. Ce grillage sera autorisé en arrière des haies végétales à 0,80 m minimum de la limite.

4.2- CLOTURES EN LIMITE DE PARCELLES

Elles seront constituées :

- soit d'un grillage plastifié vert foncé doublé d'une haie bocagère.
- soit d'une haie bocagère, composée d'essences locales en mélange.

Article AU 12 : Stationnement

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

Article AU 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

1) Dispositions générales :

Il est recommandé de préserver et de mettre en valeur autant que possible la végétation présente sur le site avant extension ou construction, en particulier LES HAIES BOCAGERES, LES BEAUX ARBRES ISOLEES, LES ESPACES BOISES.

2)- CAS DES PLANTATIONS AUX ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

De manière à assurer une bonne intégration paysagère dans la campagne et de limiter l'impact visuel des constructions aux abords des sites remarquables :

Il convient d'accompagner la construction neuve par des plantations périphériques (haies ou massifs arbustifs ou arborés).

3)- CAS DES PLANTATIONS AUX ABORDS DES AIRES DE TRAVAIL ET DE STOCKAGE, ZONE D'ACTIVITES :

Il y aura lieu de conserver la végétation existante. Les arbres et arbustes choisis doivent correspondre aux caractéristiques paysagères locales.

4) ESPACES BOISES CLASSES :

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L.130-1 et R.130-1 du Code de l'Urbanisme.

5) ZONE DE NUISANCE SONORE :

L'aménageur du secteur concerné par la zone sonore doit prévoir une zone de protection paysagère de type forestier.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol.

Article AU 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

Titre V

Dispositions applicables aux zones naturelles

Dispositions applicables à la zone N

Zone naturelle composée des secteurs :

Np Zone naturelle protégée

Nh Habitat existant en zone naturelle

NL Zone naturelle à vocation de loisirs

Elle comprend un secteur *Nv* protégé au titre des vestiges archéologiques.

Section I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1) Sont interdits tous les modes d'occupation et utilisation du sol non visés à l'article N2 :

Autres dispositions :

rappel ,

* Il est rappelé que les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Article N 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

1° Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

- La destruction d'un élément de paysage identifié aux règlements graphiques est soumise à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

➤ **Sont admises dans l'ensemble des secteurs, les occupations et utilisations du sol ci-après, sous réserve de leur intégration dans l'environnement :**

- les équipements publics ou d'intérêt public
- les affouillements liés aux recherches archéologiques et les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils ont pour objet d'améliorer la collecte, la régulation et l'évacuation des eaux superficielles.

➤ **dans le secteur Nh :**

- Afin de préserver le patrimoine rural et sous réserve qu'il n'y ait pas augmentation des nuisances vis à vis de l'environnement, l'aménagement (ou la reconstruction en cas de sinistre) et l'extension, dans la limite de 50% de leur emprise au sol existant à la date d'opposabilité du présent document, des bâtiments anciens en vue de les destiner à l'habitation ou à l'hébergement de loisirs, à condition que la construction d'origine présente une qualité architecturale et que celle-ci soit préservée.
- Pour l'application de ces dispositions, il est précisé que si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension fixées à 50% est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.
- Les annexes aux habitations préexistantes dans la zone.
- Les plans d'eau sous condition que les berges et les digues soient engazonnées et plantées.

➤ **Dans le secteur NL, les installations légères liées aux activités de loisirs**

□ **Dans le secteur Np, :**

- L'extensions limitée des constructions existantes, dans la limite de 50% de l'emprise au sol préexistante.
- Les travaux de modifications des constructions existantes
- La reconstruction après sinistre des bâtiments préexistants
- La construction d'ouvrages publics ou d'intérêt public.

➤ **L'article R.111-3-2 est applicable au secteur Ny**

Section II Conditions d'occupation du sol

Article N 3 : Accès et voiries

1) Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2) Voirie

- Tout Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions , formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

Article N 4 : Desserte par les réseaux

1) Eau

toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. A défaut de réseau, l'alimentation en eau potable par puits ou forage est admise.

2) Assainissement

• Eaux usées

L'évacuation des eaux usées, non traitées, dans les rivières, ruisseaux, fossés ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un dispositif autonome d'assainissement respectant la réglementation en vigueur. Si un

réseau collectif d'assainissement existe, ces constructions ont l'obligation de s'y raccorder.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

- Eaux pluviales

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

En l'absence ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article N 5 : Caractéristiques des terrains

En l'absence de possibilités de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

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

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques (marge de recul), le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement est fixé comme suit :

1* par rapport à l'axe des voies :

- routes à grande circulation : 75m

Il n'est pas fait application de cette règle pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- les bâtiments d'exploitation agricole
- les réseaux d'intérêt public,
- l'adaptation, ou le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes .

2* par rapport à l'alignement des :

- routes départementales : 10m
- voies communales : 5m

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

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ; dans le cas contraire, les parties de bâtiment non contiguës à ces limites doivent être situées à une distance au moins égale à 3m.

Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

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

Une distance de 5m minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article N 9 : Emprise au sol

Sans objet

Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

1) Dispositions générales :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc...) ni aux silos agricoles.

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale sur rue, depuis l'égout du toit ou le faîtage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

2) Hauteur absolue :

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- 7m à l'égout du toit
- 12m au faîtage.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé en cas d'extension ou de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

Article N 11 : Aspect extérieur

1) Volumes et terrassements :

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

2) Toiture :

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Elle doit être réalisée en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise. Les ouvertures en toiture doivent être en harmonie avec l'aspect général de celle-ci et des façades.

3) Façades :

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec le bâti environnant et le paysage.

4) Clôtures :

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Elles sont constituées par :

- un mur ou un muret enduit ou à pierres vues ;
- une haie vive d'essences locales variées, doublée ou non d'un grillage
- un talus planté d'essences locales

Article N 12 : Stationnement

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

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

1) Obligation de planter :

Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de développement similaire.

Les terrains de camping ou de caravanage, de même que les aires de stationnement, doivent être plantés.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige d'essences locales variées et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans l'environnement.

Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut masquées par un rideau de végétation à feuillage persistant formant écran.

2) Espaces boisés classés :

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L.130-1 et R.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Section III Possibilités maximales d'occupation du sol.

Article N14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet.

COMMUNE DE PARNÉ-SUR-ROC

XXXXXX

PLAN LOCAL D'URBANISME

XXXXXX

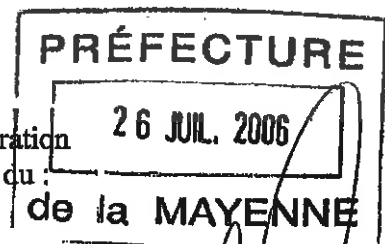
REVISION SIMPLIFIÉE N°1

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du
21 Juillet 2006

Le Maire



21 JUL. 2006



Objectif de la révision simplifiée :

La présente révision simplifiée du plan local d'urbanisme de Parné-sur-Roc a été prescrite par délibération du 19 janvier 2006. Elle est mise en oeuvre en application de l'article 123-13 du code de l'urbanisme.

Cette révision a pour objet de permettre l'extension de l'entreprise EMAPLAST, située dans la zone de l'Epronnière. L'actuel bâtiment d'usine est situé en zone Ue, cependant la construction d'un nouvel atelier permettant l'expansion de l'activité serait situé dans le prolongement de l'actuel bâtiment en bordure de la route départementale, soit, sur deux parcelles situées en zone A. Ce futur bâtiment aura une hauteur de 9 mètres, ce qui implique aussi de modifier le règlement de la zone Ue qui prévoit pour les locaux une hauteur maximale de 7 mètres.

La réduction de la zone A, l'extension de la zone Ue et la modification du règlement, permettant à l'entreprise de s'agrandir ne sont pas de nature à modifier l'économie général du PLU.

Ce projet présente un intérêt général pour la commune de Parné-sur-Roc à plusieurs titres :

- il assure la pérennité de l'entreprise sur la zone de l'Epronnière en permettant son développement. L'agrandissement de l'unité de production conduira par ailleurs à l'embauche d'une quinzaine de personnes de plus, ce qui est profitable à la fois au développement économique de l'entreprise mais aussi au développement de la commune de Parné-sur-Roc.
- Il permettra de générer des recettes de taxe d'habitation pour la commune et une augmentation de la taxe professionnelle pour Laval Agglomération.

Ce projet fait l'objet, conformément aux dispositions sus-visées du code de l'urbanisme d'une concertation avec la population :

- réalisation d'une exposition permanente en mairie de Parné-sur-Roc
- mise à disposition d'un cahier offrant la possibilité de consigner les suggestions du public
- information dans le journal communal « le Parnéen »

LE PROJET

XXXX

La société EMAPLAST est spécialisée dans la plasturgie et plus particulièrement dans la construction et la pose de menuiseries en PVC et en aluminium. Elle est implantée dans la zone UE de l'Epronnière en bordure de la route départementale n°21.

Cette société emploie actuellement 40 salariés. Le projet d'agrandissement de ses locaux répond à un accroissement constant de son activité dû au développement de la menuiserie PVC et aluminium et à l'élargissement de son marché à la clientèle des particuliers en plus de la clientèle traditionnelle des artisans. Les locaux actuels ne sont donc pas suffisants en terme de capacité de production pour permettre son développement. Par ailleurs, l'entreprise envisage l'emploi de 15 salariés de plus afin de répondre aux commandes. Les futurs locaux accueilleront une nouvelle unité de production, une unité de stockage, un local d'expédition ainsi qu'un hall d'exposition et des vestiaires.

Ce futur bâtiment aura une hauteur de 9 mètres justifiée par la présence d'une chaîne de montage avec un pont roulant.

L'emprise du projet d'agrandissement est prévue en bordure de la route départementale sur des parcelles cadastrales 805 et 804 et 454, avant la station d'épuration, situées en zone A dans le PLU et réservée au développement de l'activité agricole.

Ce classement ne permettant pas la réalisation de l'extension de l'entreprise, il est donc proposé d'étendre la zone UE existante sur l'emprise future de l'opération projetée.

La superficie des zones du PLU sont ainsi modifiées :

<i>zones</i>	<i>variation</i>	<i>Superficie nouvelle (ha)</i>	<i>Pourcentage du territoire</i>
UE	+ 0,07	11,52	0,48 %
A	- 0,07	1750,01	72,97 %

Par ailleurs, la réglementation actuelle de la zone UE dans son article 10-2 prévoit notamment que la hauteur absolue des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit. Or, en raison de l'installation d'une chaîne de production équipée d'un pont roulant, le bâtiment d'extension dont il est envisagé la construction, fera 9 mètres.

Compte de tenu de l'intérêt pour la commune de voir se développer sur son territoire cet entreprise dynamique, il est donc proposé de modifier le règlement concernant la hauteur des bâtiments dans la zone Ue.

ARTICLE UE 10 : hauteur maximale des constructions

Rédaction actuelle :

1) Dispositions générales:

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, silos, etc...)

2) Hauteur absolue :

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 7m à l'égout du toit.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit en cas d'extension, sans augmentation de la hauteur initiale, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

Rédaction proposée :

1) Dispositions générales:

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, silos, etc...)

2) Hauteur absolue :

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 9 m à l'égout du toit.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit en cas d'extension, sans augmentation de la hauteur initiale, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

ZONE UE

Zone destinée aux activités économiques.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1) Sont admis

- Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol non expressément visés à l'article UE2.
- Les démolitions.

2) Autres dispositions

Il est rappelé que:

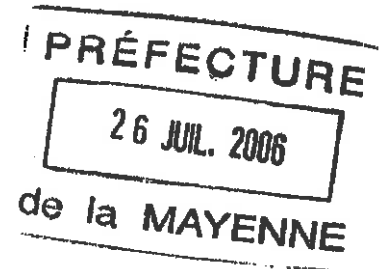
L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

- Les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont, en outre, soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolation acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

ARTICLE UE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage d'habitation, excepté celles destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des diverses activités.

- Les bâtiments agricoles.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les décharges d'ordures et les dépôts de vieilles ferrailles et d'épaves.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, présentant des risques de pollution ou de nuisances importants pour la zone et le voisinage.



SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 ACCÈS ET VOIRIE

1) Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

2) Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UE 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Eau :

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2) Assainissement :

* Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

* Eaux pluviales

L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu ou par tout autre dispositif approprié.

ARTICLE UE 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de possibilités de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

ARTICLE UE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques (marge de recul), les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer.

Cependant, peuvent être admises sans distance minimale de recul, les constructions liées aux divers réseaux.

ARTICLE UE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives. Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

Toutefois, les bâtiments peuvent être implantés en limites séparatives

- lorsqu'ils ne sont pas à usage d'activités,
- ou après mise en oeuvre de mesures particulières de sécurité contre l'incendie.

ARTICLE UE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance de 5 m minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UE 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des diverses constructions et installations ne peut excéder 60 % de la superficie de l'îlot de propriété.

Il n'est pas cependant fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics.

ARTICLE UE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1) Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, silos, etc...).

2) Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 9 m à l'égout du toit.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit en cas d'extension, sans augmentation de la hauteur initiale, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

ARTICLE UE 11 ASPECT EXTÉRIEUR

1) Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief -du terrain.

2) Toitures

2.1. Pentes

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture. Toutefois, si l'habitation n'est ni contiguë, ni intégrée au bâtiment à usage d'activités, la pente de toiture doit respecter un angle minimum de 35° comptés par rapport à l'horizontale.

Cet angle minimum n'est pas applicable aux constructions présentant une architecture innovante de même qu'aux annexes, accolées ou non au bâtiment d'habitation et aux extensions de bâtiments existants d'habitation dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.

Les toitures-terrasses ne sont autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

2.2. Couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Elle doit être réalisée en matériaux de teinte ardoise. Sont également admis pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements publics des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré

2.3. Ouvertures

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

2.4. Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 2.1. et 2.2. ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires.

3) Facades

3.1. Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

3.2. Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

5-UE

4) Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Elles sont constituées par:

- un mur ou un muret enduit ou en pierres jointoyées ; le muret peut être surmonté d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale;
- une haie vive d'essences locales variées, doublée ou non d'un grillage;
- une lisse horizontale;
- un talus planté d'essences locales.

ARTICLE LE 12 STATIONNEMENT

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

ARTICLE LE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.

Tout terrain recevant une construction ou une installation doit être planté.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

U est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans l'environnement.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

Il est rappelé que des plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

ARTICLE UE 15 DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (CO.S.

Sans objet.

Commune de
PARNE SUR ROC

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n° 1



Notice explicative

Vu pour être annexé à l'arrêté
municipal en date du

Le maire

La présente modification du PLU est effectuée en application des dispositions de l'article L.123-13 du code de l'urbanisme.

Elle concerne :

1. Une modification du règlement de la zone UB concernant les toitures et couvertures
2. Une reprise d'une erreur matérielle au sein de la rédaction de l'article A11-2

Ces différents projets de modification, qui ne concernent que des adaptations ponctuelles du document, ne remettent en cause, ni l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable du PLU, ni les protections générales édictées en raison des risques de nuisance, de la qualité des paysages ou des milieux naturels.

I – Modification du règlement de la zone UB concernant les toitures et couvertures

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Parné sur Roc comporte une zone UB d'extension récente à vocation d'habitat.

Pour les constructions neuves, la réglementation actuelle de cette zone impose, au sein de l'article UB 11 – aspect extérieur 3.2 toitures et couvertures, que :

- les toitures des volumes principaux seront à deux ou quatre versants de même pente, en ardoise
- dans le cas d'un appentis, d'un volume annexe, adossé au volume principal de la construction, sa toiture continuant ou non un des versants principaux peut avoir une pente plus faible que celle de ce versant.

Par ailleurs, les terrasses-jardins sont autorisées.

Or, les dernières années témoignent d'une évolution architecturale significative en terme de couverture des bâtiments à usage d'habitation et d'un développement des techniques de couverture de bâtiment. Dans ce cadre, de nombreux projets architecturaux d'extension d'habitation envisagent la mise en œuvre de toitures-terrasses.

En conséquence, vu la demande croissante de ce type de projets et de leurs qualités, le Conseil Municipal souhaite autoriser ce type de construction pour l'ensemble de la zone UB du PLU

Compte tenu de l'intérêt que représente pour la commune la possibilité d'extension d'habitation de ce type, il est donc proposé d'assouplir les règles d'aspect des toitures et couvertures **en modifiant l'article UB-11 – 3.2 du règlement comme suit :**

ARTICLE UB 11 – Aspect extérieur - 3.2 Les toitures et couvertures

Rédaction avant modification :

Les couvertures doivent présenter l'aspect de l'ardoise, à deux versants minimum.

1. Les toitures des bâtiments existants doivent être restaurées en se référant aux principes constructifs d'origine.

2. Concernant les constructions neuves :

- les toitures des volumes principaux seront à deux ou quatre versants de même pente en ardoise

- Dans le cas d'un appentis, d'un volume annexe, adossé au volume principal de la construction, sa toiture continuant ou non un des versants principaux peut avoir une pente plus faible que celle de ce versant.

3. Les terrasses-jardins sont autorisés

4. Le faitage est toujours parallèle à la plus grande longueur du volume couvert

5. Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades

Rédaction après modification :

Les couvertures doivent présenter l'aspect de l'ardoise, à deux versants minimum.

1. Les toitures des bâtiments existants doivent être restaurées en se référant aux principes constructifs d'origine.

2. Concernant les constructions neuves :

- les toitures des volumes principaux seront à deux ou quatre versants de même pente en ardoise. **Néanmoins, un maximum de 30 % de l'emprise au sol de la construction pourra être en toiture terrasse.**

- Dans le cas d'un appentis, d'un volume annexe, adossé au volume principal de la construction, sa toiture continuant ou non un des versants principaux peut avoir une pente plus faible que celle de ce versant. **Les toitures terrasses sont également autorisées dans la mesure où la superficie de l'ensemble des toitures terrasses s'inscrit dans la limite de 30 % de l'emprise au sol de la construction**

3. Les terrasses-jardins sont autorisés

4. Le faitage est toujours parallèle à la plus grande longueur du volume couvert

5. Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades

II – Reprise d'une erreur matérielle au sein de la rédaction de l'article A11-2

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) comporte un oubli au sein de la rédaction de l'article A11-2 concernant l'aspect extérieur. Il est proposé de rectifier cette erreur matérielle comme suit :

ARTICLE A 11 – Aspect extérieur – 2 Couvertures

Rédaction avant modification :

2) Couvertures

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Elle doit être réalisée en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise.

Sont également admis pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements publics des matériaux.

Rédaction après modification :

2) Couvertures

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Elle doit être réalisée en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise.

Sont également admis pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements publics des matériaux différents qui assureront néanmoins au bâtiment une qualité esthétique certaine.