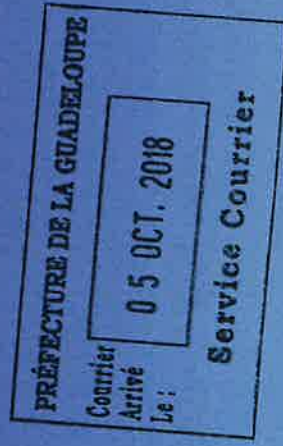




COMMUNE DE
VIEUX-FORT

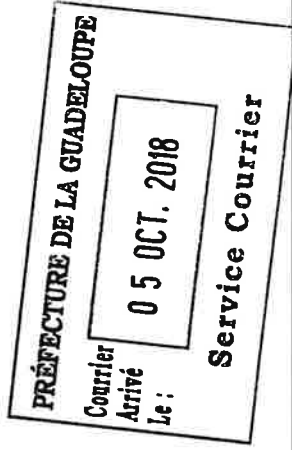


PLU

4. RÉGLEMENT

JUILLET 2018

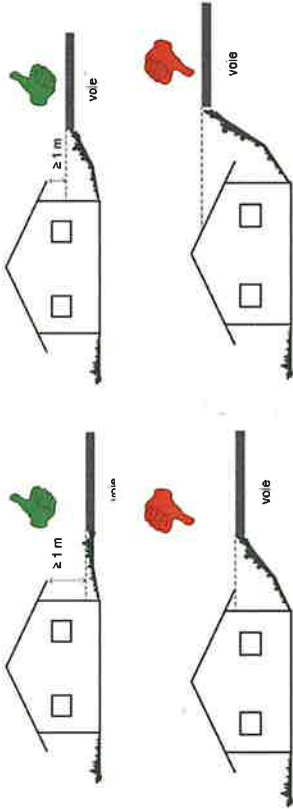
S O M M A I R E



TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	2
ZONE U1	3
ZONE U2	11
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER	18
ZONE AU	19
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	23
ZONE N	24

TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

RÈGLES	EXPLICATION DES RÈGLES
Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées. ZONE U1 SECTION 1 RÈGLES RELATIVES À L'USAGE DES SOLS ET À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS Article U1 - 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES Les constructions incompatibles avec la proximité de l'habitat du fait notamment du bruit ou des nuisances. Les décharges et dépôts de véhicules, de ferrailles, de matériaux de démolition. L'ouverture et l'exploitation de carrière et mine.	Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables. La zone U1 correspond au cœur de bourg de Vieux-Fort. Toutes les constructions sont autorisées, sauf celles qui sont incompatibles avec la proximité des habitations (du fait notamment du bruit ou des nuisances). L'objectif est de permettre à tous les types de constructions (logements, commerces, artisanat ...) de cohabiter harmonieusement dans le bourg, et d'éviter, comme le faisaient trop les anciens documents d'urbanisme, des zones mono fonctionnelles (zone commerciale, zone d'habitation ...).

RÈGLES	EXPLICATION DES RÈGLES
Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées. Article U1 - 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES Lorsque la construction est implantée en contrebas de la voie d'accès, l'implantation de la construction ne peut en aucune manière être faite de telle façon que la toiture soit au niveau de la voie. Il devra y avoir a minima 1,00 m entre la ligne horizontale passant par l'égout de toiture et le niveau de la voie. Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à condition qu'elles correspondent à un service de proximité destiné aux habitants et qu'elles ne soient pas incompatibles avec la proximité des habitations. Les exhaussements ou affouillements ne sont autorisés qu'à condition qu'ils soient prévus par un permis de construire, une autorisation de lotir ou une déclaration de travaux. En cas d'affouillement, le front de taille vertical ne doit pas dépasser la hauteur de la construction à l'égout du toit. En cas de décaissement au-dessus du niveau de l'égout, celui-ci devra être traité en restanques végétalisées qui ne pourront pas excéder chacune 2,00 m de hauteur ou un enrochement couvert par un talutage. En cas d'enrochement, celui-ci doit être couvert par un talus végétalisé au-delà de 2,00 m de hauteur. Sur les côtés, le décaissement doit être traité suffisamment en biais pour permettre une nouvelle végétalisation.	Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.  Cette règle répond à des objectifs d'hygiène et de santé en évitant les nuisances olfactives et autres, tout en n'interdisant pas les commerces et services de proximité qui sont des installations classées, comme une station service ou une blanchisserie, par exemple Afin d'intégrer au mieux les talus, les fronts de taille dans le paysage proche et lointain.

RÈGLES Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.	EXPLICATION DES RÈGLES Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.
Les exhaussements doivent être traités en restanques végétalisées ou en enrochement couvert par un talutage. En cas de restanques, les murs, ne pourront pas excéder 2,00 m et tous les murs à l'exception de celui situé le plus en aval, devront être masqués par la végétation. En cas d'enrochement, celui-ci doit être couvert par un talus végétalisé au-delà de 2,00 m de hauteur. SECTION 2 RÈGLES RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ÉCOLOGIQUES Article U1 - 3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES Les constructions s'implantent librement par rapport à la limite d'emprise publique. Les balcons sur le domaine public sont autorisés sous réserve que le trottoir est libre de toute saillie sur une largeur de 1,20 m au minimum. Article U1 - 4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES Les constructions peuvent être implantées soit en limite parcellaire, soit avec un recul minimal de 0,50 m par rapport aux limites parcellaires.	Le PLU laisse une certaine liberté pour l'implantation des constructions. Un passage libre de tout obstacle doit demeurer sur le trottoir pour les piétons et Personne à Mobilité Réduite. Le PLU laisse une certaine liberté pour l'implantation des constructions par rapport aux limites avec les terrains contigus. Toutefois, lorsque la construction n'est pas implantée en limite de terrain, elle doit être reculée d'au moins 0,50 mètre pour permettre l'entretien.

RÈGLES	EXPLICATION DES RÈGLES
Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées. Cette règle ne s'applique pas aux piscines. Article U1 - 5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS La hauteur totale de la construction ne doit pas dépasser 10,00 m (R+1+C) au faitage par rapport au terrain naturel avant projet. Pour toute parcelle située en contrebas de la RD 6, la construction devra impérativement avoir le niveau supérieur au niveau de la chaussée. Article U1 - 6 ASPECT EXTERIEUR Toiture Sur tout auvent surplombant l'espace public, des gouttières seront impérativement installées et l'évacuation des eaux pluviales se fera par les réseaux existants.	Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables. Il est rappelé que le Code civil n'autorise pas à ouvrir, sans l'accord du voisin : - dans un mur mitoyen une fenêtre ou une ouverture, même à verre dormant ; - dans un mur situé à moins de 1,90 m du terrain voisin, ni à ouvrir une fenêtre. Cette règle vise à maintenir l'aspect général du bourg dont les constructions ne sont pas excessivement hautes, tout en permettant aux propriétaires de maisons basses, de parcelles vides ou de ruine qui le souhaiteraient de faire une opération immobilière. Cela participera de la densité recherchée dans le bourg. les constructions situées le long de la RD 6 côté océan Atlantique auront un étage (soit le rez-de-chaussée, soit le premier étage si la construction utilise la hauteur maximale autorisée) au même niveau que la chaussée afin de créer un effet de rue et d'éviter que la vue depuis la RD 6 porte sur les toitures des maisons en contrebas. Les règles générales définies par cet article, pour le bourg, visent à préserver l'aspect général des constructions. Elles pourront être complétées par des dispositions particulières tenant plus compte de la réalité de chaque construction, par une étude qui fera l'objet d'une modification du PLU. Il s'agit pour le propriétaire de gérer les eaux pluviales glissant du toit et d'éviter qu'elles ne ruissellent librement sur le trottoir où circulent les piétons. Leur évacuation doit impérativement se faire par un réseau pluvial lorsqu'il existe.

RÈGLES	EXPLICATION DES RÈGLES
Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées. Les toits terrasse sont interdits. La tôle ondulée galvanisée non peinte est interdite. Clôtures Les clôtures sur voie ne sont pas réglementées sauf indications contraires sur les documents graphiques. Elles auront un aspect fini. Sur les limites séparatives ou en fond de parcelle, la hauteur maximale est de 2,00 m. Elles auront un aspect fini. Saillies En limite de propriété sur l'espace public, toute saillie est interdite à l'exception des auvents et balcons dès lors qu'ils respectent l'article U1-3. Les compresseurs des climatiseurs ne sont autorisés sur la façade principale que s'ils sont masqués par des éléments d'architecture. Couleurs et matériaux Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés nus sur les façades extérieures des constructions, ni sur les clôtures.	Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables. Pour des raisons esthétiques liées au caractère urbain du bourg, la tôle brute ne peut pas être utilisée pas plus que les bacs acier qui sont réservés pour des bâtiments industriels ou artisanaux dans des zones d'activités. De fait, le bourg actuel ne se caractérise par aucune homogénéité vis-à-vis des clôtures. Aussi, il est laissé au propriétaire toute liberté dès lors que la clôture a un aspect fini, c'est-à-dire qu'elle n'est pas faite de matériaux prévus pour être revêtus laissés brut, ni peint, ni enduit ... Tout doit être fait pour que les différents dispositifs techniques ne gâchent pas l'aspect général de la commune et tout particulièrement l'espace public. Cette règle vise à maintenir l'aspect général du bourg. Cette mesure vise à maximiser l'insertion dans le paysage des constructions.

RÈGLES	EXPLICATION DES RÈGLES
Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées. Article U1 - 7 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS La surface totale représentant l'emprise de la ou des construction(s) et l'emprise de l'ensemble des déblais-remblais nécessaires à cette ou ces implantation(s) ne peut excéder 50 % de la surface totale de la parcelle. Les 50 % restant demeureront en espaces naturels. Les aires de stationnement à l'air libre devront être paysagers à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. SECTION 3 RÈGLES RELATIVES À L'ÉQUIPEMENT DE LA ZONE Article U1 - 8 ACCES ET VOIRIE Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la ou les voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit. Pour qu'un terrain soit constructible, il doit avoir un accès sur la voie publique, soit directement, soit par le biais d'une voie privée ou d'une servitude de passage.	Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables. Il s'agit d'éviter une imperméabilisation complète des parcelles pour permettre aux eaux pluviales de s'infiltrer dans le sol. Des matériaux drainants pourront être utilisés Pour limiter les effets d'albédo et de réfléchissement trop important sur les aires de stationnement et conserver un cadre de vie agréable au centre-bourg, des plantations d'arbre de haute tige sont imposées. Dans de très nombreux endroits, l'accès direct des constructions sur une voie où la circulation est importante peut poser des problèmes de sécurité. L'accès sur une contre allée ou une autre voie peut donc être exigé. Cet article définit les caractéristiques minimales des voies privées ou servitudes de passage qui desservent les terrains constructibles, de façon à assurer le passage des véhicules de secours ou d'enlèvement des ordures ménagères.

RÈGLES	EXPLICATION DES RÈGLES
Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées. Celles-ci doivent avoir une largeur minimale de 4,00 m lorsqu'elle dessert plus de trois constructions d'habitations a une longueur supérieure à 15,00 m et en cas de voie en impasse, une placette de retournement devra être créée à son extrémité permettant les manœuvres et le retournement des véhicules et engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de ramassage des ordures ménagères. Toute opération de plus de 5 logements devra assurer le stationnement et le local poubelle hors voirie et emprises publiques. Article U1 - 9 DESSERTE PAR LES RESEAUX Tout projet devra respecter la réglementation en vigueur. Tout rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est interdit. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau d'eau potable.	Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables. Permet d'éviter le recul des véhicules sans visibilité, source d'accidents. Les règles applicables aux raccordements sont essentiellement définies par des législations indépendantes du droit de l'urbanisme. Elles font par ailleurs l'objet d'évolutions fréquentes. C'est pourquoi le PLU se limite à exiger que ces règles soient respectées. L'envoi d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement compromet la station d'épuration et risque de provoquer des pollutions extrêmement grave.

RÈGLES	EXPLICATION DES RÈGLES
Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées. Toute construction nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Les eaux industrielles doivent être traitées avant rejet dans le réseau public. Toute construction nouvelle devra prévoir un fourreau pour se raccorder aux communications électroniques.	Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables. Le PLU ne développe pas longuement les règles portant sur l'assainissement, car celles-ci sont essentiellement définies par le Code de la santé publique. A la date de l'approbation du PLU, ces règles sont les suivantes : - lorsque le terrain est desservi par le réseau public d'assainissement, les constructions nouvelles doivent s'y raccorder dès leur construction ; - lorsque le terrain n'est pas desservi par le réseau public d'assainissement, l'accord du service de l'assainissement non collectif sur le mode d'assainissement proposé doit être joint à toute demande de permis de construire, à peine d'irrecevabilité (art. R. 431-16 du Code de l'urbanisme). Les constructions existant au moment de la mise en service d'un réseau public d'assainissement sont tenues de se raccorder dans un délai de 2 ans (art. L. 1331-1 du Code de la santé publique). L'envoi d'eaux industrielles non traitées dans le réseau d'assainissement compromet la station d'épuration et risque de provoquer des pollutions extrêmement grave.