

Commune de Hénon

Département des Côtes d'Armor

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Dossier d'Approbation

PIECE N°6 – REGLEMENT

Elaboration du POS	0-0	approuvée le 23 février 1990
Révision POS	1-0	approuvée le 5 mai 1998
Elaboration du PLU	0-0	

Prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 19 octobre 2004

Arrêtée par délibération du Conseil Municipal en date du 20 octobre 2008

Enquête publique du 23 juin 2009 au 24 juillet 2009 inclus

Approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 16 février 2010

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 16 février 2010

Le Maire :

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	3
Partie 1 - Les zones Urbaines.....	8
Reglement applicable aux zones UA.....	9
Reglement applicable aux zones UC.....	15
Reglement applicable aux zones UE.....	21
Reglement applicable aux zones UT.....	26
Reglement applicable aux zones UY.....	31
Partie 2 - Les zones à urbaniser.....	38
Reglement applicable aux zones 1 AUC.....	39
Reglement applicable aux zones 2 AUC.....	46
Partie 3 - Les Zones Agricoles.....	49
Reglement applicable aux zones A.....	50
Partie 4 - Les zones naturelles et forestières.....	57
Reglement applicable aux zones N et aux secteurs Ne, Nh, et NI.....	58
LEXIQUE.....	65

*(pour information : les mots suivis d'un astérisque * sont définis dans le lexique en fin de document).*

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de HENON

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1) Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14 du code de l'Urbanisme - Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21.

Rappels :

Article R111-2 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article R111-4 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Article R111-15 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Article R111-21 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

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

- Conformément aux dispositions de l'article L 522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L 531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.

2) Se superposent de plus aux dispositions prévues au titre II du présent règlement, les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 126-1 du code de l'urbanisme.

3) En application de l'article L.531-14 du code du patrimoine toutes découvertes fortuites doivent être signalées au Service Régional de l'Archéologie.

De plus l'article 1 du décret n°2004-490 du 5 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive pris pour l'application de la loi n°2003-707 du 1^{er} avril 2003 modifiant la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, précise : «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 qu'après accomplissement 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 ».

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du Code Pénal) se résume comme suit : « 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 mentionnées à l'article 322 »

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'un découpage en plusieurs types de zones que l'on retrouve au niveau du plan de zonage. Cette délimitation est arrêtée sur un fond de plan cadastral au 1/2000e au niveau du bourg et de quelques villages, et au 1/5000e pour le reste du territoire.

Les différentes zones du PLU peuvent être regroupées en 4 grandes familles :

- *les zones urbaines,*
- *les zones à urbaniser,*
- *les zones agricoles,*
- *et les zones naturelles et forestières.*

Sur chacune de ces zones, un règlement spécifique s'applique dictant ce qu'il est possible de faire, ce qui y est interdit et parfois ce qui y est préconisé. Ces dispositions se déclinent au niveau de 14 articles.

Les zones urbaines

- UA** Le centre ancien de Hénon et certains vieux villages denses pouvant faire l'objet de confortements limités,
- UC** Les extensions contemporaines aux abords du noyau ancien et certains villages pouvant faire l'objet de confortements limités
- UE** Zone urbaine affectée aux équipements de sport, de loisirs, culturels, scolaires,
- UT** Zone urbaine à vocation touristique et de loisirs équestres,

UY Zone urbaine affectée aux activités économiques,

Les zones à urbaniser

1AUc Zone à urbaniser immédiatement

2AUc Zone à urbaniser à terme (son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification ou une révision du PLU). Elles ont vocation à accueillir de l'habitat, des activités et équipements compatibles.

La zone agricole A :

Zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend un secteur **AP** «préservé — espace tampon aux abords de l'agglomération» ayant une vocation agricole mais au sein duquel les constructions et installations en lien avec cette activité ne seront pas admises.

La zone naturelle et forestière N

Les zones naturelles et forestières sont 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'espace naturel

Elle comprend des secteurs :

Nh : zone d'habitat diffus, de villages et lieux dits constitués de logements ou d'anciens bâtiments traditionnels d'exploitation. Elle intègre parfois des sites agricoles susceptibles de muter. Au sein de ce secteur seule une évolution des constructions existantes est autorisée.

Ne : zone naturelle accueillant quelques équipements épars.

NI : zone naturelle pour partie aménagée en site de loisirs (ball trap, parc communal, ...).

La zone N quant à elle est une zone naturelle de protection stricte englobant les sites très sensibles aux niveaux environnemental et paysagé.

Plusieurs éléments peuvent se superposer au plan de zonage :

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts : ils sont repérés sur les documents graphiques conformément à la légende et se superposent au zonage.

Les espaces boisés classés : les plans comportent aussi des terrains identifiés comme

espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer. Ils sont repérés conformément à la légende et sont soumis aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Les éléments remarquables du paysage : tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. (*sur Hénon sont concernés : plusieurs haies, talus, et espaces boisés en centre bourg, le village de La Ville Avenet, la partie historique du village de Beaucadalu*), en application de l'article 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'urbanisme.

Les zones humides : ces zones correspondent aux zones humides recensées (*Recensement à ce jour non exhaustif — réalisés sur les zones urbaines ou urbanisables comprises dans l'enveloppe de référence — investigations menées par Lamballe Communauté sur le secteur des Grands Moulins et du village de la Ville Avenet*). En application de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, de l'article L.211-1 du Code de l'Environnement, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement urbain même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment, les remblais, les déblais, ...

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il est situé, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

PARTIE 1 - LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont des secteurs déjà urbanisés ou bien des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Quatre types de zones urbaines ont été déterminés sur la commune :

1 - Zone UA : *elles correspondent au centre ancien de Hénon et aux villages denses présentant des similitudes dans la forme et l'organisation urbaines avec le centre historique de l'agglomération. Au sein de ces derniers des constructions nouvelles seront autorisées.*

2 - Zone UC : *elles rassemblent les extensions contemporaines aux abords du noyau ancien et quelques villages pouvant faire l'objet de confortements limités. Ponctuellement, subsistent dans ces ensembles quelques constructions anciennes.*

Les zones UA et UC sont caractérisées par une mixité des fonctions urbaines. Elles ont vocation à accueillir de l'habitat, des équipements et activités compatibles avec ce dernier.

3 - Zone UE : *elles correspondent aux équipements sportifs de loisirs, culturels et scolaires. Elle est réservée uniquement aux équipements, constructions et installations en lien avec ces derniers.*

4 - Zone UT : *elle correspond à un ensemble sur lequel il est prévu de développer une activité touristique et de loisirs équestre. Elle sera donc uniquement réservée à ce type d'activités (constructions, installations ou changement de destination).*

5 - Zone UY : *elles correspondent aux zones économiques ou à des activités plus isolées. Ces sites sont réservés à l'accueil d'activités économiques*

PARTIE 1 - LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont des secteurs déjà urbanisés ou bien des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Quatre types de zones urbaines ont été déterminés sur la commune :

1 - Zone UA : *elles correspondent au centre ancien de Hénon et aux villages denses présentant des similitudes dans la forme et l'organisation urbaines avec le centre historique de l'agglomération. Au sein de ces derniers des constructions nouvelles seront autorisées.*

2 - Zone UC : *elles rassemblent les extensions contemporaines aux abords du noyau ancien et quelques villages pouvant faire l'objet de confortements limités. Ponctuellement, subsistent dans ces ensembles quelques constructions anciennes.*

Les zones UA et UC sont caractérisées par une mixité des fonctions urbaines. Elles ont vocation à accueillir de l'habitat, des équipements et activités compatibles avec ce dernier.

3 - Zone UE : *elles correspondent aux équipements sportifs de loisirs, culturels et scolaires. Elle est réservée uniquement aux équipements, constructions et installations en lien avec ces derniers.*

4 - Zone UT : *elle correspond à un ensemble sur lequel il est prévu de développer une activité touristique et de loisirs équestre. Elle sera donc uniquement réservée à ce type d'activités (constructions, installations ou changement de destination).*

5 - Zone UY : *elles correspondent aux zones économiques ou à des activités plus isolées. Ces sites sont réservés à l'accueil d'activités économiques*

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA

Rappel : L'utilisation des énergies renouvelables telles l'énergie solaire, la géothermie, ou l'énergie éolienne est recommandée. L'implantation et l'orientation des bâtiments permettant de favoriser les énergies renouvelables, et plus généralement les constructions bioclimatiques sont également recommandées.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

article ua1 - occupations et utilisations du sol interdites :

- ✓ Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement urbain même extérieur à la zone susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, et notamment les remblais, les déblais, ... etc.
- ✓ Les constructions ou installations ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- ✓ Les constructions à usage agricole,
- ✓ Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de véhicules usagers non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature,
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- ✓ Les terrains aménagés de camping caravanning.
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

article ua2 - occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- ✓ Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau, électricité, transports en commun...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- ✓ La démolition des bâtiments identifiés au document graphique sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

article ua3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

1- Accès*

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès devra se faire sur celle des voies qui présentera la moindre gêne ou le moindre risque pour la circulation.

2 - Voirie*

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes. Elles devront consommer un minimum d'espace.

Les voies en impasse desservant plus de 5 constructions existantes ou à créer, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

Les voies à créer ou à aménager favoriseront les modes de déplacements doux.

article ua4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

1°/ - Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

Lorsque le réseau d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence du réseau, les constructions ou installations doivent être assainies

suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Dans le cas d'un système d'assainissement non collectif, l'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité pour toute opération d'urbanisation, notamment s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux usées épurée.

b) Eaux pluviales

Les constructions et les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur. Il est dès lors recommandé de réduire au minimum les surfaces imperméabilisées sur la parcelle et de recueillir les eaux pluviales des toitures non végétalisées.

Après récupération et/ou infiltration, les eaux pluviales recueillies sur le terrain seront dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau public.

Pour toute opération d'urbanisation, il doit être indiqué, s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales.

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau routier départemental doit être limité en quantité.

Il convient également de préciser, dans la mesure du possible, si l'opération d'urbanisation doit faire l'objet d'une instruction au titre de la loi sur l'eau.

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

Les raccordements aux divers réseaux (électriques, téléphonique, de télédistribution, ...), doivent être établis en souterrain.

article ua5 - superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ; pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone ;

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation d'un système autonome conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

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

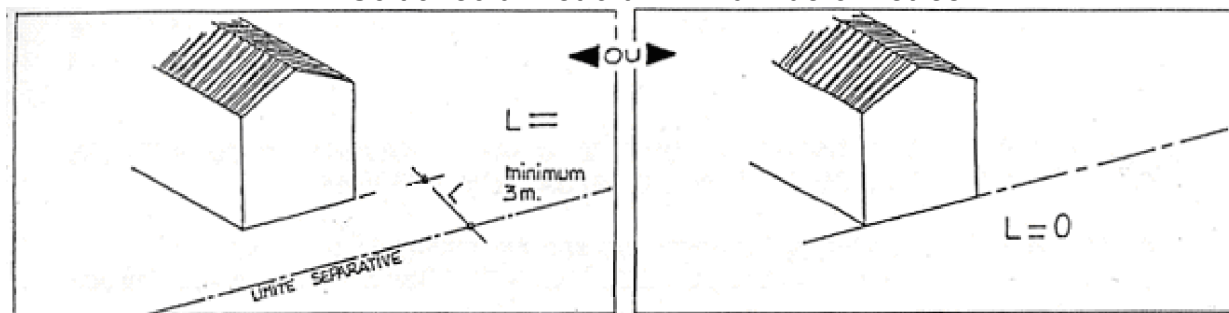
Les constructions doivent être édifiées à l'alignement, ou en retrait d'au moins 1 m des voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction existante est implantée dans la marge de recul, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal.

article ua7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

■ *Les constructions doivent être implantées :*

- Soit en limite séparative,
- Soit avec un retrait minimum de 3 mètres.



■ *Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles :*

- lorsqu'une construction est implantée dans la marge d'isolement, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale.
- Les bâtiments annexes pourront être implantés en limite séparative ou en retrait d'au moins 1m de la limite séparative.

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

Non réglementé.

article ua9 - emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

article ua10 - hauteur maximale des constructions :

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 8 m à l'égout des toitures et 12 m au faitage, ou 8 m à l'acrotère sauf équipements techniques particuliers.

article ua11 - aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

Généralités

- En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc....) est strictement interdit.
- Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.
- Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en oeuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

Clôtures

Rappel : Les clôtures sont soumises à autorisation préalable.

- Elles peuvent être constituées de haies végétales d'essences locales en mélange, de haies fleuries,
- Sur rue, l'utilisation de matériaux tels que plaques de béton, parpaings non enduits et peints, palplanches, toiles ou films plastiques, et matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

article ua12 - obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Tous les espaces de stationnement des véhicules doivent être réalisés de préférence en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, etc...

article ua13 - obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

En cas de nouvelles plantations les essences locales en mélange sont préférées.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS

article ua14 - coefficient d'occupation du sol défini par l'article r.123-10 :

Non réglementé.

PARTIE 1 - LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont des secteurs déjà urbanisés ou bien des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Quatre types de zones urbaines ont été déterminés sur la commune :

1 - Zone UA : elles correspondent au centre ancien de Hénon et aux villages denses présentant des similitudes dans la forme et l'organisation urbaines avec le centre historique de l'agglomération. Au sein de ces derniers des constructions nouvelles seront autorisées.

2 - Zone UC : elles rassemblent les extensions contemporaines aux abords du noyau ancien et quelques villages pouvant faire l'objet de confortements limités. Ponctuellement, subsistent dans ces ensembles quelques constructions anciennes.

Les zones UA et UC sont caractérisées par une mixité des fonctions urbaines. Elles ont vocation à accueillir de l'habitat, des équipements et activités compatibles avec ce dernier.

3 - Zone UE : elles correspondent aux équipements sportifs de loisirs, culturels et scolaires. Elle est réservée uniquement aux équipements, constructions et installations en lien avec ces derniers.

4 - Zone UT : elle correspond à un ensemble sur lequel il est prévu de développer une activité touristique et de loisirs équestre. Elle sera donc uniquement réservée à ce type d'activités (constructions, installations ou changement de destination).

5 - Zone UY : elles correspondent aux zones économiques ou à des activités plus isolées. Ces sites sont réservés à l'accueil d'activités économiques

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UC

Rappel : L'utilisation des énergies renouvelables telles l'énergie solaire, la géothermie, ou l'énergie éolienne est recommandée. L'implantation et l'orientation des bâtiments permettant de favoriser les énergies renouvelables, et plus généralement les constructions bioclimatiques sont également recommandées.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

article uc1 - occupations et utilisations du sol interdites :

- ✓ Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement urbain même extérieur à la zone susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, et notamment les remblais, les déblais, ... etc.
- ✓ Les constructions ou installations ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- ✓ Les constructions à usage agricole,
- ✓ Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de véhicules usagers non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature,
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- ✓ Les terrains aménagés de camping caravanning permanents ou saisonniers ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'urbanisme.
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

article uc2 - occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- ✓ Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau, électricité, transports en commun ...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

article uc3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

1- Accès*

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès devra se faire sur celle des voies qui présentera la moindre gêne ou le moindre risque pour la circulation.

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

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

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, déclaration préalable, permis de construire, ...) peut-être subordonnée à la réalisation d'aménagement particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux de la voie, par exemple en cas de réalisation d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

2 - Voirie*

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes. Elles devront consommer un minimum d'espace.

Les voies en impasse desservant plus de 5 constructions existantes ou à créer, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

Les voies à créer ou à aménager favoriseront les modes de déplacements doux.

article uc4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

1°/ - Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

Lorsque le réseau d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence du réseau, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Dans le cas d'un système d'assainissement non collectif, l'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité pour toute opération d'urbanisation, notamment s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux usées épurée.

b) Eaux pluviales

Les constructions et les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur. Il est dès lors recommandé de réduire au minimum les surfaces imperméabilisées sur la parcelle et de recueillir les eaux pluviales des toitures non végétalisées.

Après récupération et/ou infiltration, les eaux pluviales recueillies sur le terrain seront dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau public.

Pour toute opération d'urbanisation, il doit être indiqué, s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales.

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau routier départemental doit être limité en quantité.

Il convient également de préciser, dans la mesure du possible, si l'opération d'urbanisation doit faire l'objet d'une instruction au titre de la loi sur l'eau.

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

Les raccordements aux divers réseaux (électriques, téléphonique, de télédistribution, ...), doivent être établis en souterrain.

article uc5 - superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ; pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone ;

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation d'un système autonome conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

article uc6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

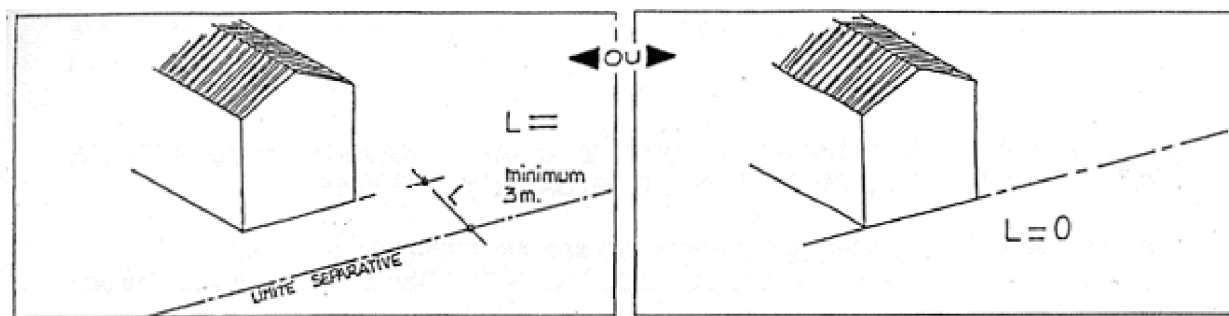
Les constructions doivent être édifiées à l'alignement, ou en retrait d'au moins 1 m des voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction existante est implantée dans la marge de recul, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal.

article uc7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

■ ***Les constructions doivent être implantées :***

- ➔ Soit en limite séparative,
- ➔ Soit avec un retrait minimum de 3 mètres.



Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles :

- lorsqu'une construction est implantée dans la marge d'isolement, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale.
- Les bâtiments annexes pourront être implantés en limite séparative ou en retrait d'au moins 1m de la limite séparative.

article uc8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

article uc9 - emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

article uc10 - hauteur maximale des constructions :

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 8 m à l'égout des toitures et 12 m au faîtage, ou 8 m à l'acrotère sauf équipements techniques particuliers.

La hauteur des bâtiments annexes ne pourra excéder 5,5 m au faîtage.

article uc11 - aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

Généralités

- En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc....) est strictement interdit.
- Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.
- Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en oeuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

Clôtures

Rappel : Les clôtures sont soumises à autorisation préalable.

- Elles peuvent être constituées de haies végétales d'essences locales en mélange, de haies fleuries,

- Sur rue, l'utilisation de matériaux tels que plaques de béton, parpaings non enduits et peints, palplanches, toiles ou films plastiques, et matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

L'implantation et le type de clôtures devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes départementales. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.

article uc12 - obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Tous les espaces de stationnement des véhicules doivent être réalisés de préférence en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, etc...

Un recul de l'accès aux constructions nouvelles pourra être imposé le long des routes départementales par le gestionnaire de voirie, pour des motifs de sécurité routière, et notamment l'implantation du portail en retrait.

article uc13 - obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

En cas de nouvelles plantations les essences locales en mélange sont préférées.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS

article uc14 - coefficient d'occupation du sol défini par l'article r.123-10 :

Non réglementé.

PARTIE 1 - LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont des secteurs déjà urbanisés ou bien des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Quatre types de zones urbaines ont été déterminés sur la commune :

1 - Zone UA : elles correspondent au centre ancien de Hénon et aux villages denses présentant des similitudes dans la forme et l'organisation urbaines avec le centre historique de l'agglomération. Au sein de ces derniers des constructions nouvelles seront autorisées.

2 - Zone UC : elles rassemblent les extensions contemporaines aux abords du noyau ancien et quelques villages pouvant faire l'objet de confortements limités. Ponctuellement, subsistent dans ces ensembles quelques constructions anciennes.

Les zones UA et UC sont caractérisées par une mixité des fonctions urbaines. Elles ont vocation à accueillir de l'habitat, des équipements et activités compatibles avec ce dernier.

3 - Zone UE : elles correspondent aux équipements sportifs de loisirs, culturels et scolaires. Elle est réservée uniquement aux équipements, constructions et installations en lien avec ces derniers.

4 - Zone UT : elle correspond à un ensemble sur lequel il est prévu de développer une activité touristique et de loisirs équestre. Elle sera donc uniquement réservée à ce type d'activités (constructions, installations ou changement de destination).

5 - Zone UY : elles correspondent aux zones économiques ou à des activités plus isolées. Ces sites sont réservés à l'accueil d'activités économiques

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UE

Rappel : L'utilisation des énergies renouvelables telles l'énergie solaire, la géothermie, ou l'énergie éolienne est recommandée. L'implantation et l'orientation des bâtiments permettant de favoriser les énergies renouvelables, et plus généralement les constructions bioclimatiques sont également recommandées.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

article ue1 - occupations et utilisations du sol interdites :

- ✓ Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement urbain même extérieur à la zone susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, et notamment les remblais, les déblais, ... etc.
- ✓ Les constructions ou installations ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- ✓ Les constructions, installations nouvelles et extensions de constructions existantes de toute nature, non liées et non nécessaires aux activités sportives, culturelles, de loisirs, scolaires.
- ✓ Les constructions à usage agricole,
- ✓ Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de véhicules usagers et les dépôts de déchets de toute nature,
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

article ue2 - occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- ✓ Les constructions à caractère d'habitation et leurs annexes ne sont autorisées que pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des diverses constructions autorisées.
- ✓ Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau, électricité, transports en commun ...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

article ue3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

1- Accès*

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des déchets et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès devra se faire sur celle des voies qui présentera la moindre gêne ou le moindre risque pour la circulation.

2 - Voirie*

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes. Elles devront consommer un minimum d'espace.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés (véhicules légers, poids lourds) et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets) de faire demi-tour aisément.

Les voies à créer ou à aménager favoriseront les modes de déplacements doux.

article ue4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement:

1°/ - Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

Lorsque le réseau d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence du réseau, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Dans le cas d'un système d'assainissement non collectif, l'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité pour toute opération d'urbanisation, notamment s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux usées épurée.

b) Eaux pluviales

Les constructions et les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur. Il est dès lors recommandé de réduire au minimum les surfaces imperméabilisées sur la parcelle et de recueillir les eaux pluviales des toitures non végétalisées.

Après récupération et/ou infiltration, les eaux pluviales recueillies sur le terrain seront dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau public.

Pour toute opération d'urbanisation, il doit être indiqué, s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales.

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau routier départemental doit être limité en quantité.

Il convient également de préciser, dans la mesure du possible, si l'opération d'urbanisation doit faire l'objet d'une instruction au titre de la loi sur l'eau.

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

Les raccordements aux divers réseaux (électriques, téléphonique, de télédistribution...), doivent être établis en souterrain.

article ue5 - superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ; pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation d'un système autonome conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

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

Les constructions doivent être édifiées à 3 m minimum en retrait de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction existante est implantée dans la marge de recul, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique.

article ue7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou à 3 m minimum des limites séparatives.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction est implantée dans la marge d'isolement, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale sans se rapprocher de la limite séparative.

article ue8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

article ue9 - emprise au sol des constructions

Non réglementé.

article ue10 - hauteur maximale des constructions:

Constructions à usage d'activités sportives, de loisirs, culturelles et scolaires

Non réglementé

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes (nécessaires pour le gardiennage, la surveillance, ... des équipements et installations de la zone) :

La hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 8 m à l'égout des toitures et 12 m au faitage ou 8 m à l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers.

La hauteur des bâtiments annexes ne pourra excéder 5,5 m au faitage.

article ue11 - aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

Généralités

- En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci

de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc....) est strictement interdit.
- Les bâtiments supports d'activités sportives, de loisirs, culturelles, scolaires peuvent être réalisés et couverts en bardage. Dans ce cas, la teinte du bardage doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site
- Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.
- Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en oeuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

article ue12 - obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Tous les espaces de stationnement des véhicules doivent être réalisés de préférence en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, etc...

article ue13 - obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

En cas de nouvelles plantations les essences locales en mélange sont préférées.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS

article ue14 - coefficient d'occupation du sol défini par l'article r.123-10

Non réglementé.

PARTIE 1 - LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont des secteurs déjà urbanisés ou bien des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Quatre types de zones urbaines ont été déterminés sur la commune :

1 - Zone UA : elles correspondent au centre ancien de Hénon et aux villages denses présentant des similitudes dans la forme et l'organisation urbaines avec le centre historique de l'agglomération. Au sein de ces derniers des constructions nouvelles seront autorisées.

2 - Zone UC : elles rassemblent les extensions contemporaines aux abords du noyau ancien et quelques villages pouvant faire l'objet de confortements limités. Ponctuellement, subsistent dans ces ensembles quelques constructions anciennes.

Les zones UA et UC sont caractérisées par une mixité des fonctions urbaines. Elles ont vocation à accueillir de l'habitat, des équipements et activités compatibles avec ce dernier.

3 - Zone UE : elles correspondent aux équipements sportifs de loisirs, culturels et scolaires. Elle est réservée uniquement aux équipements, constructions et installations en lien avec ces derniers.

4 - Zone UT : elle correspond à un ensemble sur lequel il est prévu de développer une activité touristique et de loisirs équestre. Elle sera donc uniquement réservée à ce type d'activités (constructions, installations ou changement de destination).

5 - Zone UY : elles correspondent aux zones économiques ou à des activités plus isolées. Ces sites sont réservés à l'accueil d'activités économiques

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UT

Rappel : L'utilisation des énergies renouvelables telles l'énergie solaire, la géothermie, ou l'énergie éolienne est recommandée. L'implantation et l'orientation des bâtiments permettant de favoriser les énergies renouvelables, et plus généralement les constructions bioclimatiques sont également recommandées.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

article ut1 - occupations et utilisations du sol interdites :

- ✓ Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement urbain même extérieur à la zone susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, et notamment les remblais, les déblais, ... etc.
- ✓ Les constructions ou installations ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- ✓ Les constructions, installations nouvelles et extensions de constructions existantes de toute nature, non liées et non nécessaires aux activités touristiques et de loisirs équestres.
- ✓ Les constructions à usage agricole,
- ✓ Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de véhicules usagers et les dépôts de déchets de toute nature,
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

article ut2 - occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- ✓ Les constructions à caractère d'habitation et leurs annexes ne sont autorisées que pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des diverses constructions autorisées.
- ✓ Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau, électricité, transports en commun ...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

article ut3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

1- Accès*

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des déchets et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès devra se faire sur celle des voies qui présentera la moindre gêne ou le moindre risque pour la circulation.

2 - Voirie*

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes. Elles devront consommer un minimum d'espace.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés (véhicules légers, poids lourds) et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets) de faire demi-tour aisément.

Les voies à créer ou à aménager favoriseront les modes de déplacements doux.

article ut4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

1°/ - Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

Lorsque le réseau d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence du réseau, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

b) Eaux pluviales

Les constructions et les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur. Il est dès lors recommandé de réduire au minimum les surfaces imperméabilisées sur la parcelle et de recueillir les eaux pluviales des toitures non végétalisées.

Après récupération et/ou infiltration, les eaux pluviales recueillies sur le terrain seront dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau public.

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

Les raccordements aux divers réseaux (électriques, téléphonique, de télédistribution, ...), doivent être établis en souterrain.

article ut5 - superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ; pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation d'un système autonome conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

article ut6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à 3 m minimum en retrait de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction existante est implantée dans la marge de recul, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique.

article ut7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou à 3 m minimum des limites séparatives.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction est implantée dans la marge d'isolement, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale sans se rapprocher de la limite séparative.

article ut8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

article ut9 - emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

article ut10 - hauteur maximale des constructions :

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 8 m à l'égout des toitures et 12 m au faitage ou 8 m à l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers.

La hauteur des bâtiments annexes ne pourra excéder 5,5 m au faitage.

article ut11 - aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

Généralités

- En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc....) est strictement interdit.
- Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.
- Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en oeuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

article ut12 - obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Tous les espaces de stationnement des véhicules doivent être réalisés de préférence en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, etc...

article ut13 - obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

En cas de nouvelles plantations les essences locales en mélange sont préférées.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOL

article ut14 - coefficient d'occupation du sol défini par l'article r.123-10

Non réglementé.

PARTIE 1 - LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont des secteurs déjà urbanisés ou bien des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Quatre types de zones urbaines ont été déterminés sur la commune :

1 - Zone UA : elles correspondent au centre ancien de Hénon et aux villages denses présentant des similitudes dans la forme et l'organisation urbaines avec le centre historique de l'agglomération. Au sein de ces derniers des constructions nouvelles seront autorisées.

2 - Zone UC : elles rassemblent les extensions contemporaines aux abords du noyau ancien et quelques villages pouvant faire l'objet de confortements limités. Ponctuellement, subsistent dans ces ensembles quelques constructions anciennes.

Les zones UA et UC sont caractérisées par une mixité des fonctions urbaines. Elles ont vocation à accueillir de l'habitat, des équipements et activités compatibles avec ce dernier.

3 - Zone UE : elles correspondent aux équipements sportifs de loisirs, culturels et scolaires. Elle est réservée uniquement aux équipements, constructions et installations en lien avec ces derniers.

4 - Zone UT : elle correspond à un ensemble sur lequel il est prévu de développer une activité touristique et de loisirs équestre. Elle sera donc uniquement réservée à ce type d'activités (constructions, installations ou changement de destination).

5 - Zone UY : elles correspondent aux zones économiques ou à des activités plus isolées. Ces sites sont réservés à l'accueil d'activités économiques

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UY

Rappel : L'utilisation des énergies renouvelables telles l'énergie solaire, la géothermie, ou l'énergie éolienne est recommandée. L'implantation et l'orientation des bâtiments permettant de favoriser les énergies renouvelables, et plus généralement les constructions bioclimatiques sont également recommandées.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

article uy1 - occupations et utilisations du sol interdites

- ✓ Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement urbain même extérieur à la zone susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, et notamment les remblais, les déblais, ... etc.
- ✓ Les constructions ou installations ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- ✓ Les constructions, installations nouvelles et extensions de constructions existantes de toute nature, non liées et non nécessaires aux activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux, de services.
- ✓ Les dépôts de ferraille, de matériaux, de véhicules usagers non liés à une activité existante sur l'unité foncière.
- ✓ Les dépôts de déchets, à l'exception des dépôts temporaires organisés pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination.

article uy2 - occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- ✓ Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements nécessaires à leur réalisation.
- ✓ Les constructions à caractère d'habitation et leurs annexes ne sont autorisées que pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone. Dans ce cas la construction à usage d'habitation doit être incluse ou accolée au volume de l'activité.

- ✓ Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau, électricité, transports en commun ...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- ✓ Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sur la zone (limitées à 30% de l'emprise au sol existant à la date d'approbation du présent document) à condition qu'elle ne puisse pas porter préjudice au développement des activités voisines.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

article uy3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

2- Accès*

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des déchets et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès devra se faire sur celle des voies qui présentera la moindre gêne ou le moindre risque pour la circulation.

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

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

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, déclaration préalable, permis de construire, ...) peut-être subordonnée à la réalisation d'aménagement particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

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

conditions d'écoulement des eaux de la voie, par exemple en cas de réalisation d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

2 - Voirie*

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes. Elles devront consommer un minimum d'espace.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés (véhicules légers, poids lourds) et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets) de faire demi-tour aisément.

Les voies à créer ou à aménager favoriseront les modes de déplacements doux.

article uy4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

1°/ - Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

Lorsque le réseau d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence du réseau, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Dans le cas d'un système d'assainissement non collectif, l'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité pour toute opération d'urbanisation, notamment s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux usées épurées.

b) Eaux pluviales

Les constructions et les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur. Il est dès lors recommandé de réduire au minimum les surfaces imperméabilisées sur la parcelle et de recueillir les eaux pluviales des toitures non végétalisées.

Après récupération et/ou infiltration, les eaux pluviales recueillies sur le terrain seront

dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau public.

Pour toute opération d'urbanisation, il doit être indiqué, s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales.

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau routier départemental doit être limité en quantité.

Il convient également de préciser, dans la mesure du possible, si l'opération d'urbanisation doit faire l'objet d'une instruction au titre de la loi sur l'eau.

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

Les raccordements aux divers réseaux (électriques, téléphonique, de télédistribution, ...), doivent être établis en souterrain.

article uy5 - superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ; pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation d'un système autonome conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

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

En dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe le plus proche des routes départementales, bande dont la largeur est de :

- o 35 m pour les constructions à usage d'habitation, et 25 m pour les autres constructions pour les routes départementales RD 765 et D 768,
- o 15 m pour la route départementale D1,
- o à 5 m minimum en retrait de l'alignement des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas :

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

actuel,

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

article uy7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à 3 m minimum des limites séparatives.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction est implantée dans la marge d'isolement, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale sans se rapprocher de la limite séparative.

article uy8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

article uy9 - emprise au sol des constructions

Non réglementé

article uy10 - hauteur maximale des constructions :

Non réglementé.

article uy11 - aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

Généralités

- En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être

enduits (briques, parpaings, etc....) est strictement interdit.

- Les bâtiments supports d'activités peuvent être réalisés et couverts en bardage. Les bardages seront peints ou laqués. La teinte ardoise est imposée pour les couvertures.
- Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.
- Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en oeuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

Clôtures

Rappel : Les clôtures sont soumises à autorisation préalable.

- Elles peuvent être constituées de haies végétales d'essences locales en mélange, de haies fleuries,
- Sur rue, l'utilisation de matériaux tels que plaques de béton, parpaings non enduits et peints, palplanches, toiles ou films plastiques, et matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

L'implantation et le type de clôtures devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes départementales. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.

article uy12 - obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Tous les espaces de stationnement des véhicules doivent être réalisés de préférence en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, etc...

article uy13 - obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

Les dépôts autorisés doivent être entourés d'un écran de verdure.

En cas de nouvelles plantations les essences locales en mélange sont préférées.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS

article uy14 - coefficient d'occupation du sol défini par l'article r.123-10 :

Non réglementé.

PARTIE 2 - LES ZONES À URBANISER

Les zones à urbaniser dites « AU » sont des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les zones à urbaniser sont de 2 types :

1 — les zones 1 AUC sont ouvertes immédiatement à l'urbanisation. Elles sont réservées à l'habitat, aux équipements et activités compatibles.

2 — les zones 2 AUC sont réservées à l'urbanisation à terme. Leur ouverture est subordonnée à une procédure spécifique (modification ou révision du P.L.U.). Elles sont réservées à l'habitat, aux équipements et activités compatibles.

PARTIE 2 - LES ZONES À URBANISER

Les zones à urbaniser dites « AU » sont des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les zones à urbaniser sont de 2 types :

1 — les zones 1 AUC sont ouvertes immédiatement à l'urbanisation. Elles sont réservées à l'habitat, aux équipements et activités compatibles.

2 — les zones 2 AUC sont réservées à l'urbanisation à terme. Leur ouverture est subordonnée à une procédure spécifique (modification ou révision du P.L.U.). Elles sont réservées à l'habitat, aux équipements et activités compatibles.

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1 AUC

Rappel : L'utilisation des énergies renouvelables telles l'énergie solaire, la géothermie, ou l'énergie éolienne est recommandée. L'implantation et l'orientation des bâtiments permettant de favoriser les énergies renouvelables, et plus généralement les constructions bioclimatiques sont également recommandées.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

article 1auc 1: occupations et utilisations du sol interdites :

- Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement urbain même extérieur à la zone susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, et notamment les remblais, les déblais, ... etc.
- Et tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article 1 AUC 2

article 1auc 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Sont admises :

Sous réserve que :

- La conception du projet respecte l'environnement initial du site, qu'elle soit étudiée en tenant compte de la totalité du périmètre délimité au plan de zonage et qu'elle intègre les orientations d'aménagement définies par le PLU lorsqu'elles existent;
- L'aménageur réalise l'ensemble des travaux de voirie, paysagers et divers réseaux.

1°) Les opérations d'urbanisation dont l'affectation dominante est l'habitat à condition que :

- La superficie moyenne des lots accueillants des habitations individuelles ne doit pas dépasser 700 m².
- Toute nouvelle opération d'aménagement de plus de 8 logements devra néanmoins comporter au moins 20% de logements sociaux.

2°) Sont autorisés dans le cadre des opérations susvisées ou indépendamment :

- ✓ Les constructions annexes aux habitations,

- ✓ Les aires de stationnement ouvertes aux publics,
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone
- ✓ les constructions à usage de services ou de bureaux,
- ✓ les installations classées pour la protection de l'environnement dont la présence se justifie dans une zone à vocation majoritairement résidentielle et dès lors qu'elles sont compatibles avec celle-ci.

3°) Sont également autorisées :

- ✓ Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau, électricité, transports en commun ...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- ✓ Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements nécessaires à leur réalisation.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

article 1auc 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1- Accès*

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès devra se faire sur celle des voies qui présentera la moindre gêne ou le moindre risque pour la circulation.

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

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

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, déclaration préalable, permis de construire, ...) peut être subordonnée à la réalisation

d'aménagement particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux de la voie, par exemple en cas de réalisation d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

2 - Voirie*

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes. Elles devront consommer un minimum d'espace.

Les voies en impasse desservant plus de 5 constructions existantes ou à créer, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

Les voies à créer ou à aménager favoriseront les modes de déplacements doux.

article 1auc 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1°/ - Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

Lorsque le réseau d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence du réseau, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

b) Eaux pluviales

Les constructions et les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur. Il est dès lors recommandé de réduire au minimum les surfaces imperméabilisées sur la parcelle et de recueillir les eaux pluviales des toitures non végétalisées.

Après récupération et/ou infiltration, les eaux pluviales recueillies sur le terrain seront dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau public.

Pour toute opération d'urbanisation, il doit être indiqué, s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales.

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau routier départemental doit être limité en quantité.

Il convient également de préciser, dans la mesure du possible, si l'opération d'urbanisation doit faire l'objet d'une instruction au titre de la loi sur l'eau.

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

Les raccordements aux divers réseaux (électriques, téléphonique, de télédistribution,...), doivent être établis en souterrain.

article 1auc 5 - superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ; pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone

Non réglementé.

article 1auc 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions, installations sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe le plus proche des routes départementales, bande dont la largeur est de 15 m pour les routes départementales D81 et D25.

Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas :

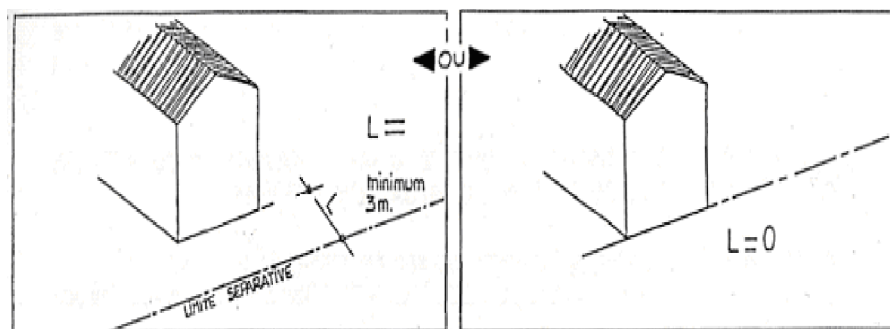
- aux constructions et installations liées et nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur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

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement, soit à 1 m minimum en retrait de l'alignement des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

article 1auc 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées

à Soit en limite séparative,



à à Soit avec un retrait minimum de 3 mètres.

- *Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles :*

- Les bâtiments annexes pourront être implantés en limite séparative ou en retrait d'au moins 1m de la limite séparative.

article 1auc 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

article 1auc 9 - emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

article 1auc 10 - hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 8 m à l'égout des toitures et 12 m au faitage ou 8 m à l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers.

La hauteur des bâtiments annexes ne pourra excéder 5,5 m au faitage.

article 1auc 11 - aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

Généralités

- En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur

situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc....) est strictement interdit.
- Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.
- Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en oeuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

Couvertures — toitures :

- Les châssis de toits doivent être encastrés.

Clôtures

Rappel : Les clôtures sont soumises à autorisation préalable.

- Elles peuvent être constituées de haies végétales d'essences locales en mélange, de haies fleuries,
- Sur rue, l'utilisation de matériaux tels que plaques de béton, parpaings non enduits et peints, palplanches, toiles ou films plastiques, et matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

L'implantation et le type de clôtures devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes départementales. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.

article 1auc 12 - obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement ;

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Tous les espaces de stationnement des véhicules doivent être réalisés de préférence en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, etc...

article 1auc 13 - obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations — espaces boisés classés

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées

par des plantations équivalentes.

En cas de nouvelles plantations les essences locales en mélange sont préférées.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS

article 1auc 14 - coefficient d'occupation du sol défini par l'article r.123-10 :

Non réglementé

PARTIE 2 - LES ZONES À URBANISER

Les zones à urbaniser dites « AU » sont des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les zones à urbaniser sont de 2 types :

1 — les zones 1 AUC sont ouvertes immédiatement à l'urbanisation. Elles sont réservées à l'habitat, aux équipements et activités compatibles.

2 — les zones 2 AUC sont réservées à l'urbanisation à terme. Leur ouverture est subordonnée à une procédure spécifique (modification ou révision du P.L.U.). Elles sont réservées à l'habitat, aux équipements et activités compatibles.

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2 AUC

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

article 2auc 1 : occupations et utilisations du sol interdites :

Tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception des constructions et installations liées aux divers réseaux, dès lors :

- qu'elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone,
- qu'elles ne portent pas atteinte au patrimoine architectural et à l'environnement.

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement urbain même extérieur à la zone susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, et notamment les remblais, les déblais, ... etc.

article 2auc 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements nécessaires à leur réalisation.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

article 2auc 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;

Non réglementé.

article 2auc 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Non réglementé.

article 2auc 5 - superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ; pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone

Non réglementé.

article 2auc 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé

article 2auc 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

article 2auc 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

article 2auc 9 - emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

article 2auc 10 - hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

article 2auc 11 - aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

Non réglementé.

article 2auc 12 - obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement ;

Non réglementé.

article 2auc 13 - obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Non réglementé.

**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES
D'OCCUPATIONS DES SOLS**

article 2auc 14 - coefficient d'occupation du sol défini par l'article r.123-10 :

Non réglementé

PARTIE 3 - LES ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont seules autorisées en zone A.

La zone A comprend un secteur « P » ayant une vocation agricole et préservant les abords d'agglomération. Au sein de ce dernier aucune construction nouvelle ne sera acceptée, exception faite de celles strictement liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

PARTIE 3 - LES ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont seules autorisées en zone A.

La zone A comprend un secteur « P » ayant une vocation agricole et préservant les abords d'agglomération. Au sein de ce dernier aucune construction nouvelle ne sera acceptée, exception faite de celles strictement liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

Rappel : L'utilisation des énergies renouvelables telles l'énergie solaire, la géothermie, ou l'énergie éolienne est recommandée. L'implantation et l'orientation des bâtiments permettant de favoriser les énergies renouvelables, et plus généralement les constructions bioclimatiques sont également recommandées.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

article a 1 - occupations et utilisations du sol interdites :

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement urbain même extérieur à la zone susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, et notamment les remblais, les déblais, ... etc.

En zone A :

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux strictement liés et nécessaires à l'exploitation agricole telle que définie par l'article L.311-1 du code rural à savoir la maîtrise et l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal, et les activités qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole (hébergement, restauration, camping et caravanage, vente de produits à la ferme...) ; sont également réputés agricoles la préparation et l'entraînement des équidés domestiques.

En secteur AP :

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux strictement liés et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

article a 2 - occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- ✓ Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole doivent être implantées à proximité de bâtiment formant le siège d'exploitation.
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sols liés à l'activité agricole et sous réserve de leur intégration dans l'environnement.
- ✓ Le changement de destination des constructions existantes en vue de la réalisation du logement de fonction de l'exploitant agricole sous réserve que le bâtiment soit représentatif de l'architecture locale.

- ✓ Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements nécessaires à leur réalisation.
- ✓ Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau, électricité, transports en commun ...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- ✓ Les éoliennes sous réserve de leur réglementation spécifique et sous réserve de leur intégration à l'environnement
- ✓ Toute suppression totale ou partielle des haies protégées en application de l'article L.123.1. 7^{ème} alinéas du code de l'urbanisme (voir identification aux documents graphiques) ou toute intervention sur ces dernières est soumise à autorisation préalable de la commune.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

article a 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par 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 devra se faire sur celle des voies qui présentera la moindre gêne ou le moindre risque pour la circulation.

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront limiter la consommation d'espaces.

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile,...).

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

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

Selon ces même dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, déclaration préalable, permis de construire, ...) peut être subordonnée à la réalisation d'aménagement particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité

des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux de la voie, par exemple en cas de réalisation d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

article a 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

1°/ - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Sous réserve de la réglementation en vigueur, l'alimentation en eau potable par forage ou par puits peut être admise pour les constructions agricoles non destinées à l'habitation.

2°/ - Assainissement

a)Eaux usées

Toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Dans le cas d'un système d'assainissement non collectif, l'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité pour toute opération d'urbanisation, notamment s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux usées épurée.

b) Eaux pluviales

Les constructions et les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur. Il est dès lors recommandé de réduire au minimum les surfaces imperméabilisées sur la parcelle et de recueillir les eaux pluviales des toitures non végétalisées.

Après récupération et/ou infiltration, les eaux pluviales recueillies sur le terrain seront dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau public.

Pour toute opération d'urbanisation, il doit être indiqué, s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales.

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau routier départemental doit être limité en quantité.

Il convient également de préciser, dans la mesure du possible, si l'opération d'urbanisation doit faire l'objet d'une instruction au titre de la loi sur l'eau.

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

Les raccordements aux divers réseaux (électriques, téléphonique, de télédistribution, ...), doivent être établis en souterrain.

article a 5 - superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ; pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone

Les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation d'un système autonome conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

article a 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe le plus proche des routes départementales, bande dont la largeur est de :

- 35 m pour les constructions à usage d'habitation, et 25 m pour les autres constructions pour les routes départementales RD 27, RD 765 et D 768,
- 15 m pour les autres routes départementales (D25, D25a, D81, D28, D27, D35, D1, D 103)
- à 5 m minimum en retrait de l'alignement des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas :

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

article a 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à 3 m au moins des limites séparatives ou en limites séparatives.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction est implantée dans la marge d'isolement, les

extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale sans se rapprocher de la limite séparative.

article a 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

article a 9 - emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

article a 10 - hauteur maximale des constructions :

La hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 8 m à l'égout des toitures et 12 m au faitage ou 8 m à l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers.

article a 11 - aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

Généralités

- En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc....) est strictement interdit.
- Les bâtiments supports d'activités peuvent être réalisés et couverts en bardage. Dans ce cas, la teinte du bardage doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site.
- Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.
- Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en oeuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

Clôtures

Rappel : Les clôtures sont soumises à autorisation préalable.

- Elles peuvent être constituées de haies végétales d'essences locales en mélange, de talus existants qu'il convient de maintenir et d'entretenir.
- Sur rue, l'utilisation de matériaux tels que plaques de béton, parpaings non enduits et peints, palplanches, toiles ou films plastiques, et matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

L'implantation et le type de clôtures devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes départementales. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.

article a 12 - obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Tous les espaces de stationnement des véhicules doivent être réalisés de préférence en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, etc...

Un recul de l'accès aux constructions nouvelles pourra être imposé le long des routes départementales par le gestionnaire de voirie, pour des motifs de sécurité routière, et notamment l'implantation du portail en retrait.

article a 13 - obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations - espaces boisés classés :

Les espaces laissés libres de toute construction doivent être végétalisés.

Des plantations autour des nouveaux bâtiments d'activités peuvent être imposées (les essences locales seront imposées).

Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales en mélange.

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS

article a 14 - coefficient d'occupation du sol défini par l'article r.123-10 :

Non réglementé

PARTIE 4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Les zones naturelles et forestières sont 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'espace naturel.

La zone N couvre les espaces très sensibles au niveau environnemental et paysagé (vallées, ...) c'est une zone de protection très stricte.

Le Secteur Ne couvre une zone naturelle sur laquelle subsiste des équipements communaux. Seuls les équipements en lien avec les services publics ou d'intérêts collectifs seront autorisés sur cette dernière.

Le secteur Nh couvre des zones d'habitat diffus, des villages et lieux dits constitués de logements ou d'anciens bâtiments traditionnels d'exploitation. Au sein de ce secteur l'évolution des constructions existantes est autorisée

Le secteur Ni couvre des zones naturelles pour partie aménagée en site de loisirs (ball-trap, parc communal, ...). Seule une évolution des installations et constructions existantes sera autorisé

PARTIE 4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Les zones naturelles et forestières sont 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'espace naturel.

La zone N couvre les espaces très sensibles au niveau environnemental et paysagé (vallées, ...) c'est une zone de protection très stricte.

Le Secteur Ne couvre une zone naturelle sur laquelle subsiste des équipements communaux. Seuls les équipements en lien avec les services publics ou d'intérêts collectifs seront autorisés sur cette dernière.

Le secteur Nh couvre des zones d'habitat diffus, des villages et lieux dits constitués de logements ou d'anciens bâtiments traditionnels d'exploitation. Au sein de ce secteur l'évolution des constructions existantes est autorisée

Le secteur Ni couvre des zones naturelles pour partie aménagée en site de loisirs (ball-trap, parc communal, ...). Seule une évolution des installations et constructions existantes sera autorisé

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N ET AUX SECTEURS NE, NH, ET NL

Rappel : L'utilisation des énergies renouvelables telles l'énergie solaire, la géothermie, ou l'énergie éolienne est recommandée. L'implantation et l'orientation des bâtiments permettant de favoriser les énergies renouvelables, et plus généralement les constructions bioclimatiques sont également recommandées.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

article n 1 - occupations et utilisations du sol interdites

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement urbain même extérieur à la zone susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, et notamment les remblais, les déblais, ... etc.

➤ dans les zones identifiées N

Tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article N 2 et notamment les éoliennes et parcs éoliens.

➤ dans les secteurs identifiés Ne :

Tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol et toutes constructions à l'exception des constructions et installations liées aux équipements publics.

➤ dans les secteurs identifiés, Nh :

Tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article N 2 et notamment les changements de destination de bâtiments agricoles non traditionnels (hangar à fourrage, bâtiments d'élevage, ...).

➤ dans les secteurs identifiés NI :

Tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol et toutes constructions à l'exception des constructions et installations légères à vocation de loisirs et des extensions des constructions existantes sous réserve de ne pas excéder 30% de l'emprise au sol initiale.

article n 2 - occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

➤ dans les zones et secteurs identifiés N, Nh, NI et Ne :

- ✓ Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements nécessaires à leur réalisation.
- ✓ Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau, électricité, transports en commun ...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- ✓ Toute suppression totale ou partielle des haies protégées en application de l'article L.123.1. 7ème alinéas du code de l'urbanisme (voir identification aux documents graphiques) ou toute intervention sur ces dernières est soumise à autorisation préalable de la commune.
- ✓ En zone N les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires à la restauration, ou la création de zones humides.
- ✓ Les abris pour animaux d'une surface n'excédant pas 30 m² de SHOB.
- ✓ Les abris de jardin d'une surface n'excédant pas 20 m² de SHOB.

➤ dans les secteurs identifiés Nh :

Le changement de destination des constructions existantes, à condition :

- *que la destination nouvelle soit l'habitation ou une activité non nuisante à l'égard de l'environnement.*
- *que l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conforme au besoin et à la nature des sols soit possible sur le terrain, lorsque le réseau collectif est absent.*
- *que le bâti transformé soit représentatif de l'architecture traditionnelle locale (structure pierre et ou terre).*
- *Respecte les dispositions du L 111-3 du code rural * (voir annexes en fin de règlement).*

Les extensions des constructions et activités existantes sous réserve de ne pas excéder 20 m² plus 30 % de l'emprise au sol de la construction existante avant travaux.

Les annexes (garages, abris de jardins, piscines, ...) sous réserve que l'ensemble des annexes n'excède pas les 50 m² exception faite des piscines pour lesquelles la surface n'est pas règlementée.

La démolition des bâtiments identifiés au document graphique sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

article n 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile,...) et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès devra se faire sur celle des voies qui présentera la moindre gêne ou le moindre risque pour la circulation.

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront limiter la consommation d'espaces.

Les voies à créer ou à aménager favoriseront les modes doux de déplacements.

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

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

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, déclaration préalable, permis de construire, ...) peut être subordonnée à la réalisation d'aménagement particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux de la voie, par exemple en cas de réalisation d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

article n 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités locales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;

1°/ - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

Lorsque le réseau d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence du réseau, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Dans le cas d'un système d'assainissement non collectif, l'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité pour toute opération d'urbanisation, notamment s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux usées épurée.

b) Eaux pluviales

Les constructions et les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur. Il est dès lors recommandé de réduire au minimum les surfaces imperméabilisées sur la parcelle et de recueillir les eaux pluviales des toitures non végétalisées.

Après récupération et/ou infiltration, les eaux pluviales recueillies sur le terrain seront dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau public.

Pour toute opération d'urbanisation, il doit être indiqué, s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales.

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau routier départemental doit être limité en quantité.

Il convient également de préciser, dans la mesure du possible, si l'opération d'urbanisation doit faire l'objet d'une instruction au titre de la loi sur l'eau.

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

Les raccordements aux divers réseaux (électriques, téléphonique, de télédistribution, ...), doivent être établis en souterrain.

article n 5 - superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ; pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation d'un système autonome conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

article n 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe le plus proche des routes départementales, bande dont la largeur est de :

- 35 m pour les constructions à usage d'habitation, et 25 m pour les autres constructions pour les routes départementales RD 27, RD 765 et D 768,
- 15 m pour les autres routes départementales (D25, D25a, D81, D28, D27, D35, D1, D 103)
- à 5 m minimum en retrait de l'alignement des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas :

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

article n 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à 3 m au moins des limites séparatives ou en limites séparatives.

■ *Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles :*

- Lorsqu'une construction est implantée dans la marge d'isolement, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale sans se rapprocher de la limite séparative.
- Les bâtiments annexes pourront être implantés en limite séparative ou en retrait d'au moins 1m de la limite séparative.

article n 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

article n 9 - emprise au sol des constructions

Non réglementé.

article n 10 - hauteur maximale des constructions

➤ dans les secteurs identifiés Nh

La hauteur des bâtiments annexes ne pourra excéder 5,5 m au faitage.

La hauteur des extensions ne pourra excéder la hauteur de la construction existante.

article n 11 - aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

Généralités

- En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc....) est strictement interdit.
- Les bâtiments supports d'activités peuvent être réalisés et couverts en bardage. Dans ce cas, la teinte du bardage doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site.
- Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.
- Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en oeuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

Clôtures

Rappel : Les clôtures sont soumises à autorisation préalable.

- Elles peuvent être constituées de haies végétales d'essences locales en mélange, de talus existants qu'il convient de maintenir et d'entretenir.
- Sur rue, l'utilisation de matériaux tels que plaques de béton, parpaings non enduits et peints, palplanches, toiles ou films plastiques, et matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

L'implantation et le type de clôtures devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes départementales. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.

article n 12 - obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement ;

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Tous les espaces de stationnement des véhicules doivent être réalisés de préférence en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, etc...

Un recul de l'accès aux constructions nouvelles pourra être imposé le long des routes départementales par le gestionnaire de voirie, pour des motifs de sécurité routière, et notamment l'implantation du portail en retrait.

article n 13 - obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations - espaces boisés classés

Les espaces laissés libres de toute construction doivent être végétalisés.

Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales en mélange.

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS

article n 14 - coefficient d'occupation du sol défini par l'article r.123-10 :

Non réglementé.

LEXIQUE

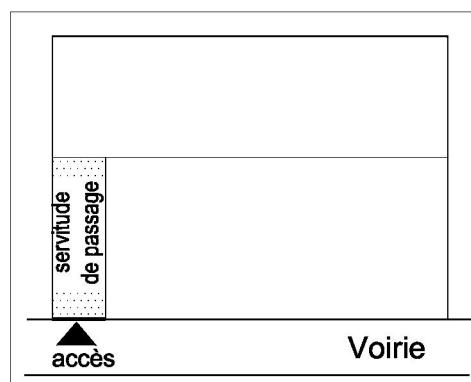
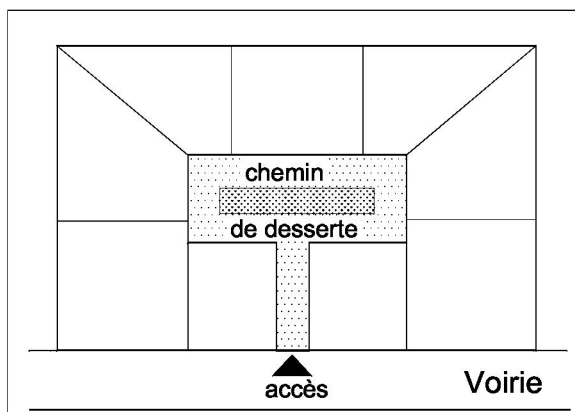
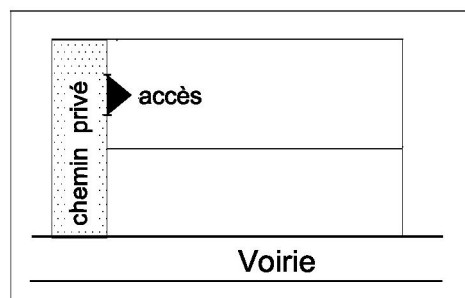
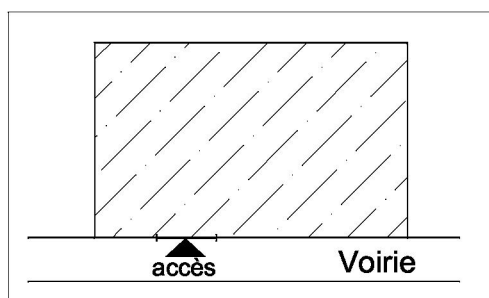
Ce lexique définit les notions repérées par un astérisque dans le corps du règlement. Celles-ci ont été classées par ordre alphabétique.

Nota: Il est susceptible d'évoluer pour s'adapter aux nouveaux textes de lois.

ACCES :

La notion d'accès est directement liée à celle de la voie ouverte à la circulation générale, puisqu'on l'entend comme un accès à celle-ci. En effet, l'accès se situe à la limite de l'unité foncière* et de la voie. Cette notion bénéficie essentiellement aux riverains de la voirie publique qui possèdent le droit d'y accéder, notamment par la possibilité d'ouverture de portes d'accès pour les véhicules. Cependant, ce droit peut se trouver modifié selon le caractère de la voie (voies ordinaires - voies à statut spécial - voies routières - voies "générales"), ou selon la configuration du terrain riverain ou non de la voie publique.

Le droit d'accès aux voies publiques ou privées appartient en principe à tout propriétaire riverain, conformément à l'article 682 du Code Civil. Toutefois, le Code de l'urbanisme prévoit des exceptions à l'article L.111-2 alinéa 1^{er} :



"Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques."

ALIGNEMENT :

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier aux droits des propriétés riveraines.

Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel (C. voirie routière, art L.112-1, al.1).

Cette législation a un double objet : protéger la voie publique des empiétements des riverains et permettre à l'autorité publique d'en rectifier le tracé.

Mais seul le plan d'alignement permet de modifier soit en les élargissant, soit en les rétrécissant, les limites préexistantes des voies publiques.

L'alignement individuel est un acte purement déclaratif, qui informe le propriétaire riverain des limites précises de la voie publique par rapport à sa propriété. Cet alignement individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un. A défaut d'un tel plan, l'alignement individuel ne fait que constater les limites de fait de la voie publique au droit de la propriété riveraine concernée.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Le C.O.S. détermine le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre net constructible par mètre carré de terrain.

Par surface de terrain, il faut entendre la surface de la projection horizontale du terrain de l'opération, déduction faite des emprises réservées pour équipements publics ou des opérations de voirie. Toutefois, lorsqu'elles feront l'objet de cessions gratuites, ces dernières pourront être prises en compte dans la surface du terrain. Les passages privés détenus en indivision n'entrent pas dans la surface du terrain.

Lorsque l'application des règles de la section 2 du règlement des zones (articles 3 à 13) permet la réalisation d'une construction qui dépasse la norme résultant de l'application du C.O.S. ou impose le respect de servitudes ou obligations impliquant un dépassement de cette norme, le constructeur est tenu de verser une participation, sauf dans les cas prévus au Code de l'urbanisme (Articles L.332-1 et suivants)

Le C.O.S. n'est pas applicable aux équipements publics d'infrastructure.

DEMOLITIONS DE CONSTRUCTIONS :

La circulaire N°78-165 du 29 décembre 1978 précise que la notion de démolition recouvre :

- Les travaux entraînant la disparition totale ou partielle d'un bâtiment, c'est-à-dire qui portent atteinte au gros-oeuvre.

- Les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuses ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (enlèvement de portes, de fenêtres, d'escaliers, parquets, éléments d'équipement), ainsi que les actes volontaires de détérioration supprimant l'habitabilité du local.
- Les travaux qui ne doivent pas correspondre à de simples modifications de l'aspect extérieur.

LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS :

Il ne faut pas confondre les notions de destination, d'affectation ou d'usage des constructions.

La notion de destination des constructions se rattache à la fonction même du droit de l'urbanisme qui est, entre autres, d'affecter l'espace et de réglementer l'occupation et l'utilisation des sols. Elle concerne la conception même des constructions, leurs caractéristiques physiques, c'est-à-dire leur volume enveloppe, leur aspect extérieur, leur superficie,.... Cette notion est intimement liée à l'affectation dominante des sols par zone, aux objectifs et aux motifs d'urbanisme définis dans le rapport de présentation. D'ailleurs, il doit exister une nécessaire cohérence entre le rapport de présentation du PLU, l'affectation dominante des sols par zone et le contenu des articles 1 et 2 du règlement de zone.

Les notions d'affectation, voire d'utilisation, concernent l'usage des constructions, indépendamment de leurs caractéristiques propres, de leur implantation, de leur volume ou de leur aspect extérieur. C'est moins la construction que l'usage ou les transformations d'usage qu'il peut en être fait et les activités qui peuvent s'exercer dans ces constructions, que des législations indépendantes de celles du PLU cherchent ainsi à contrôler et à réguler. Il en est ainsi des législations relatives au changement d'affectation prévu aux articles L.631-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation ou des législations relatives à l'agrément ou à la redevance prévues par le Code de l'Urbanisme et relatives, en particulier, au contrôle de l'implantation et de l'utilisation des locaux à usage de bureaux ou d'activités.

La notion de destination est attachée à la construction ou aux travaux sur une construction existante et non à l'occupation ou l'usage qui peut être fait de cette construction. Un PLU ne saurait prévoir une interdiction ou des conditions d'usage d'une construction. Il n'existe aucune base légale en la matière et il est logique qu'il en soit ainsi, car les règles édictées par le PLU sont des servitudes affectant l'immeuble ou la construction totalement indifférente de la personne qui l'occupe, ou de l'usage qu'il peut en faire.

EMPRISE AU SOL :

Le coefficient d'emprise au sol* est le rapport de la surface occupée par la projection des constructions au sol par la surface du terrain, y compris les annexes.

Les constructions de garages enterrés ne seront pas comptées dans l'emprise au sol, sous réserve que le niveau de la dalle supérieure ne dépasse pas plus de 50 cm le

niveau naturel environnant.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

FONDS DE PARCELLES :

Le fonds de parcelle désigne parmi les limites séparatives celle qui est opposée à la façade du terrain sur laquelle s'effectue l'accès principal à la construction.

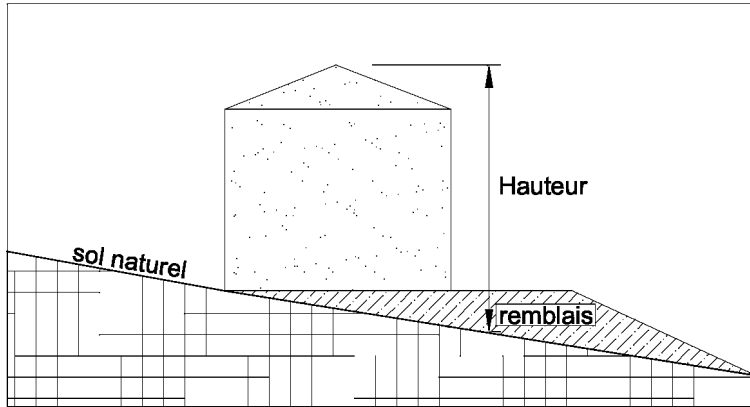
HAUTEURS D'IMMEUBLE :

Le point haut de référence de la hauteur peut correspondre à différents éléments qui seront choisis en fonction du parti d'aménagement retenu par les auteurs du PLU :

- **Le faitage** qui constitue la ligne de jonction supérieure de deux pans de toitures inclinés suivant les pentes opposées; la prise en compte de ce point haut permet le calcul de la hauteur totale de la construction.
- **L'égout du toit** qui correspond à la limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluies pour s'égoutter dans une gouttière. Ce point de référence revient à définir une hauteur de façade, sauf dans le cas de débords de toiture importants. Il favorise l'aménagement des combles, dans la mesure où seule la façade est réglementée. Il est possible alors en fonction du parti d'aménagement retenu, de réglementer la hauteur de la toiture, afin de limiter ce type d'aménagement et de ne pas accepter l'implantation de deux ou trois niveaux sous la toiture.
- **Le sommet de l'acrotère** : l'acrotère est un élément d'une façade, qui est situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue des rebords ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.

En cas de terrain en pente, les façades de bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 30 mètres de longueur et la cote de hauteur de chaque section est prise en son milieu.

Le point bas de référence est, en principe, constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. (cf. schéma ci-après).



LOTISSEMENTS ANCIENS :

Dans les cinq ans à compter de l'achèvement d'un lotissement constaté dans les conditions de l'article R 315-36, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de nouvelles dispositions du PLU. intervenues postérieurement à l'autorisation de lotir (Article L 315-8 du Code de l'urbanisme)

OPERATIONS GROUPEES :

Une opération groupée est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées en une ou plusieurs tranches et pour laquelle est déposé un ou plusieurs permis de construire comportant ou non une division de terrain.

Pour une opération groupée :

- les limites séparatives s'entendent comme les limites entre le terrain de l'opération groupée et les parcelles riveraines.
- l'emprise au sol est calculée globalement.
- le C.O.S. s'applique au terrain de l'opération.

SURFACE HORS ŒUVRE BRUTE (SHOB) - SURFACE HORS ŒUVRE NETTE (SHON) :

La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

- a) Des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) Des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des

- loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
 - d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
 - e) D'une surface égale à 5 % des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus ;
 - f) D'une surface forfaitaire de cinq mètres carrés par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues selon le cas aux articles R. 111-18-2, R. 111-18-6, ou aux articles R. 111-18-8 et R. 111-18-9 du code de la construction et de l'habitation.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

UNITE FONCIERE :

L'unité foncière est l'îlot de propriété constitué par l'ensemble des parcelles contiguës appartenant au même propriétaire ou à la même indivision, formant une unité foncière indépendante selon l'agencement donné à la propriété (décret N° 55-471 du 30 avril 1955 relatif à la rénovation et à la conservation du cadastre).

VOIRIE PUBLIQUE ou PRIVEE :

"Le grand commentaire du Règlement National d'Urbanisme" édité par le Ministère de l'Environnement et du Cadre de Vie en 1980, a précisé la notion de voies publiques, en application de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

"Les voies publiques ou privées, auxquelles il est ainsi fait référence au premier alinéa de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, correspondent au réseau de desserte spécialisée dans l'accès aux immeubles et ensembles immobiliers. La desserte n'est effective que si la voie permet l'accès à la construction dans des conditions normales de trafic et de sécurité."

La voirie publique se compose de :

- la voirie nationale, dont l'Etat est le gestionnaire (autoroutes et routes nationales)
- la voirie départementale, dont la gestion relève de la compétence du Conseil Général (routes départementales)

- La voirie communale, dont la gestion est assurée par le conseil municipal.

Ces différentes catégories de voies, nationales, départementales et communales, dépendent de réglementations spécifiques, telles que le Code Rural ou le Code de la Voirie Routière, que le PLU ne peut méconnaître. Certaines de ces normes s'imposent d'ailleurs à la réglementation du PLU notamment en ce qui concerne la distinction entre voies ordinaires et voies spécialisées. Ces dernières sont définies à l'article L.111-2 du Code de l'Urbanisme. Elles correspondent aux autoroutes, aux voies de défense de la forêt contre l'incendie, aux pistes cyclables, aux chemins de halage et aux sentiers touristiques.

BATIMENTS ANNEXES :

Sont considérés comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale tels que remises, abris de jardin, garages, celliers, ... implantés à l'écart de cette construction ou accolés mais sans avoir de communication interne.

Références à des articles spécifiques

Article 682 du code civil

Créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

Modifié par [Loi n°67-1253 du 30 décembre 1967 - art. 36 JORF 3 janvier 1968 rectificatif JORF 12 janvier 1968](#)

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

Article L 111-3 du code rural

Modifié par [Loi n°2006-11 du 5 janvier 2006 - art. 19 JORF 6 janvier 2006](#)

«Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local

d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent. »