

COMMUNE DE TOURVILLE-LA-CAMPAGNE

PLAN LOCAL D'URBANISME



REGLEMENT

2

PLU INITIAL : approuvé le 18 mai 2009

MODIFICATION SIMPLIFIEE : approuvée le 11 juin 2015

MODIFICATION :

Engagée le : 16 juillet 2015,

complétée le 28 janvier et 3 mars 2016

Enquête Publique : du 20 mai au 20 juin 2016

Approuvée le : 24 novembre 2016

CACHET DE LA MAIRIE



SOMMAIRE

<u>TITRE 1 :</u>	<u>DISPOSITIONS GENERALES.....</u>	p 2
<u>TITRE 2 :</u>	<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</u>	p 7
	Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone UA.....	p 8
	Chapitre 2 Dispositions applicables à la zone UE.....	p 17
	Chapitre 3 Dispositions applicables à la zone UZ.....	p 23
<u>TITRE 3 :</u>	<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</u>	p 29
	Chapitre 4 Dispositions applicables à la zone AU (stricte).....	p 30
	Chapitre 5 Dispositions applicables à la zone AUa.....	p 32
<u>TITRE 4 :</u>	<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</u>	p 40
	Chapitre 6 Dispositions applicables à la zone A.....	p 41
<u>TITRE 5 :</u>	<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</u>	p 47
	Chapitre 7 Dispositions applicables à la zone N.....	p 48
	dont Dispositions applicables au secteur Nh	
<u>ANNEXES :</u>	GLOSSAIRE.....	p 56
	DEFINITIONS ET ILLUSTRATIONS REGLEMENTAIRES	p 59

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

PREAMBULE :

Ce règlement est établi conformément aux articles L.123-1 et R.123-4 à R.123-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de TOURVILLE LA CAMPAGNE et fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

Les dispositions du règlement et de ses documents graphiques s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme et avec leurs documents graphiques.

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

1/ Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 du code de l'urbanisme.

En revanche, les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 sont et demeurent applicables au territoire communal (annexe 1).

2/ L'article L.111-10 du Code de l'Urbanisme concernant les travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux l'exécution de travaux publics reste applicable nonobstant les dispositions de ce plan local d'urbanisme.

3/ Restent également applicables les articles L.111-9 et L.421-4.

4/ S'ajoutent aux règles du plan local d'urbanisme les prescriptions prises au CHAPITRE de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières (ces servitudes sont représentées).

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones naturelles (N) et en zones agricoles (A). Les caractères et vocations de chaque zone sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

Chaque zone est désignée par un indice : lettre majuscule (ex. : UA). Certaines zones comprennent des secteurs qui sont désignés par une lettre minuscule (ex. Nh).

1/ Les zones urbaines auxquelles s'appliquent le présent règlement et faisant l'objet du TITRE II sont :

- la zone UA repérée au plan par l'indice UA.
- la zone UE repérée au plan par l'indice UE.
- La zone UZ repérée au plan par l'indice UZ

2/ Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent le présent règlement et faisant l'objet du TITRE III sont :

- la zone AUA repérée au plan par l'indice AUA.

3/ Les zones naturelles auxquelles s'appliquent le présent règlement et faisant l'objet du TITRE IV sont :

- La zone N et son secteur Nh repérés au plan par les indices N et Nh.

4/ Les zones agricoles auxquelles s'appliquent le présent règlement et faisant l'objet du TITRE V sont :

- La zone A repérée au plan par l'indice A.

Toutes les zones visées ci-dessus en 1, 2, 3 et 4 sont délimitées au plan par des tirés gras.

Le plan comporte également des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer figurés par un quadrillage large avec ronds fins pour les bois, et seulement ronds fins pour les alignements d'arbres. Ces terrains sont soumis aux dispositions des articles L.130 du Code de l'Urbanisme dont les effets se superposent aux dispositions des titres II à IV du présent règlement.

Y figurent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts délimités en application de l'article L.123-1 alinéa 8 du Code de l'Urbanisme dont les effets se superposent aux dispositions des titres II à V du présent règlement.

Y figurent aussi les éléments du paysage ou du patrimoine à protéger et à mettre en valeur en application de l'article L.123-1-5-III alinéa 2 du Code de l'Urbanisme dont les effets se superposent aux dispositions des titres II à IV du présent règlement.

ARTICLE 4 : DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Les communes dotées d'un plan local d'urbanisme peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan ou par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L 313-1, lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires.

ARTICLE 5 : EMPLACEMENTS RESERVES

Dans les emplacements réservés, sous réserve des dispositions de l'article L.423-1 du Code de l'Urbanisme, interdiction de construire est faite au propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit par le PLU comme emplacement réservé, pour des voies ou des ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut demander l'application des dispositions de l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme. A compter du jour où le PLU a été rendu public, il peut exiger qu'il soit procédé à l'acquisition du dit terrain, sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué.

Les emplacements réservés au PLU figurent au règlement graphique "plan de zonage" au présent dossier avec l'indication de leurs destinations et des collectivités ou services publics bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve sur le plan. Les emprises de voirie sont assujetties au même régime que les emplacements réservés.

ARTICLE 6 : SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique s'appliquent y compris sur un territoire couvert par un document d'urbanisme. Elles sont répertoriées dans une pièce spécifique du présent dossier.

ARTICLE 7 : LOTISSEMENTS EXISTANTS A LA DATE D'APPROBATION DU PLU

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au bout de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir dans les communes où un PLU a été approuvé, le présent règlement se substituant alors à ces règles. Toutefois, à la demande des co-lotis, ces règles peuvent être maintenues. La liste des lotissements dont les règles ont été maintenues est reportée en annexe du PLU. La commune n'est pas concernée par cette disposition à ce jour.

ARTICLE 8 : PRINCIPE DE SPECIFICITE

Les règles d'urbanisme établies par le présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre d'autres législations dont certaines sont par ailleurs mentionnées dans les différentes pièces du PLU : servitudes d'utilité publique, code rural, code de l'environnement, règlement sanitaire départemental, etc.

ARTICLE 9 : ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

Lorsque la présence de vestiges archéologiques est présumée, les constructions et installations de toute nature pourront être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune qui doit la transmettre sans délai au Préfet. Celui-ci avise le Ministre des affaires culturelles ou son représentant qualifié dans le département.

ARTICLE 10 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

En référence à l'article L 111.4 du Code de l'Urbanisme, inséré par Ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 article 2 Journal Officiel du 9 décembre 2005 en vigueur depuis le 1er juillet 2007 :

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

ARTICLE 11 : ADAPTATIONS MINEURES

Selon l'article L 123-1-9 du code de l'urbanisme : « Les règles et servitudes définies par un 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. »

Il s'en suit au niveau réglementaire que les adaptations mineures peuvent déroger à l'application stricte des articles 3 à 13 des règlements de zones à la condition qu'elles fassent l'objet d'un avis motivé du maire.

ARTICLE 12 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE, RESTAURATION DE BATIMENTS ANCIENS

En cas de sinistre, la reconstruction d'une surface, hors œuvre nette équivalente, pourra être autorisée sur tout terrain sauf application d'une disposition d'alignement, d'emplacement réservé.

Article L111-3 (*LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 222*)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 13 : PERMIS DE DEMOLIR

Selon les articles R. 421-26 à R421-29 du code de l'urbanisme : « doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir ;
- Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;
- Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 2° de l'article L. 123-1-5-III, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

ARTICLE 14 : ELEMENTS DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE A PROTEGER ET A METTRE EN VALEUR

Selon l'article L. 123-1-5-III alinéa 2 du code de l'urbanisme : « les PLU peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. »

Selon l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme : « doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 2° de l'article L. 123-1-5-III, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ».

Selon l'article R. 421-28 du code de l'urbanisme : « doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 2° de l'article L. 123-1-5-III ».

Une réglementation spécifique peut également être appliquée à ces éléments lors de leurs évolutions.

ARTICLE 15 : CLOTURES

Selon l'article R 421-12 du code de l'urbanisme : « doivent être précédés d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 2° de l'article L. 123-1-5-III ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

ARTICLE 16 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : DEFINITIONS

9 types de destination figurent dans les formulaires d'autorisation d'urbanisme.

1. Habitation

Les constructions à destination d'habitation regroupent tous les bâtiments d'habitation, quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur.

Annexes des habitations

Sont considérées comme annexes des habitations les constructions de garages, abris de jardin, charreterie, remises et assimilées, dépendances, piscines et leurs locaux techniques,

2. Hébergement hôtelier

Le régime hôtelier de certaines constructions confère à ces dernières une destination fondamentalement différente, une fonction spécifique qu'il est possible de distinguer du bâtiment d'habitation, quelle que soit la forme de l'hébergement. Cette disposition peut être identifiée lors du permis de construire. La transformation ultérieure du bâtiment hôtelier, si elle s'accompagne de travaux, est soumise à permis de construire puisqu'elle en change la destination.

3. Equipements collectifs

Constituent des équipements collectifs les constructions et installations d'infrastructure ou de superstructure liées à l'exploitation des services publics.

Entrent également dans cette catégorie les équipements d'intérêt collectif, même exploités par une personne privée, tels que les institutions médico-sociales et établissements d'enseignement, de recherche ou de formation. Selon les dispositions du règlement (dispositions générales et particulières), ces équipements d'intérêt collectif pourront être exonérés de certaines règles notamment de hauteur d'emprise au sol ou de coefficient d'occupation des sols.

4. Commerce et artisanat

Les constructions à destination de commerce regroupent les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services. L'artisanat correspond à l'ensemble des activités de production, de réparation, de transformation ou de prestation de services qui sont exercées par un entrepreneur pour son propre compte.

Ces activités sont répertoriées en quatre grandes catégories : Alimentation ; Services ; Production ; Bâtiment.

De plus, l'entreprise « artisanale » ne doit pas employer plus de dix salariés lors de l'immatriculation (dans certaines conditions, ce nombre peut être porté au-delà de dix salariés, sans limitation de durée). (source : chambre des métiers de l'Eure – 2005)

5. Bureaux et services

Les bureaux correspondent aux locaux où sont effectuées des tâches administratives et de gestion, dans le cadre de l'administration, des organismes financiers et des assurances, des services aux particuliers et aux entreprises, des sièges sociaux et autres services non directement productifs des entreprises.

Ce groupe recouvre partiellement d'autres catégories (activités industrielles, artisanales et commerciales par exemple).

6. Constructions à destination industrielle

Les industries regroupent l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.

Elles recoupent très souvent la notion d'installations classées pour la protection de l'environnement.

7. Entrepôts

Les constructions à destination d'entrepôts correspondent aux bâtiments dans lesquels les stocks sont conservés.

8. Stationnement

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou en souterrain.

9. Constructions agricoles

Sont considérées les constructions et installations liées à l'exercice des activités agricoles, lesquelles sont définies à l'article L 311.1 du Code Rural.

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone UA : La zone UA recouvre les parties du territoire communal constituées du Village. Il s'agit de pérenniser la vocation actuelle de cette zone à vocation principale d'habitat, qui regroupe également la plupart des services communaux, quelques équipements de proximité ainsi que des activités compatibles. La zone UA peut encore être densifiée en admettant quelques constructions nouvelles.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article UA1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux autorisés en UA2.1.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.3. Les constructions et installations à vocation d'activités agricoles ou forestières.
- 1.4. Les constructions et installations à vocation d'activités industrielles.
- 1.5. Les constructions et installations à vocation d'entrepôts, sauf ceux visées à l'article UA2.2.
- 1.6. Les constructions et installations à vocation d'activités artisanales, commerciales, de service ou de bureaux, sauf celles visées à l'article UA2.2.
- 1.7. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.8. Les garages collectifs de caravanes.
- 1.9. Les aires de stationnement lorsqu'elles sont aériennes à plusieurs niveaux ou souterraines.
- 1.10. L'ouverture de terrains aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, mobil-homes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- 1.11. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés.
- 1.12. Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux (y compris de démolition) et de déchets qui ne seraient pas liés à des activités autorisées et présentes dans la zone.
- 1.13. Le comblement des mares.

Article UA2 : Occupations et utilisations du sol soumis à conditions particulières

- 2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité, tels que bassins de retenue, ou à la mise en œuvre de traitements paysagers.
- 2.2. Les constructions à vocation artisanale, commerciale, de service ou de bureaux dont la présence est justifiée en milieu urbain (présentant un caractère de service), à condition qu'elles ne dépassent pas 300 m² de surface de plancher et sous réserve que leur nécessité de fonctionnement soient compatibles avec l'habitat environnant, en particulier pour celles étant soumises au régime d'installation classée, à l'exception de celles avec servitudes d'utilité publique qui demeurent exclues, que toutes dispositions particulières soient prises afin de prévenir et réduire les risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, odeurs, niveau de bruits conforme au code de l'environnement et au code civil, pollution, ...).

- 2.3. Les constructions à usage de stockage et d'entrepôts si elles sont couvertes et fermées, et à condition qu'elles soient liées à une activité artisanale, commerciale, de service ou de bureaux existante et autorisée dans la zone, et soumises aux mêmes conditions que ces activités, et à la condition que l'emprise au sol ne soit pas supérieure à 100 m².
- 2.4. Les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux divers nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif ou liés à la lutte contre les inondations dont la présence est compatible et la proximité nécessaire à la vie des quartiers d'habitation avoisinants.
- 2.5. Les aires de jeux et de stationnement si elles sont ouvertes au public.
- 2.6. En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'une construction existante à égalité de surface de plancher. Dans ce cas, les articles 3 à 16 qui empêcheraient la reconstruction à l'identique pourront ne pas être appliqués.
- 2.7. **Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées repérées au plan de zonage par une trame spécifique**, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence de ce risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes. Elle s'applique en revanche aux projets de reconstruction après sinistre.
- 2.8. **Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement des indices de cavités**, le pétitionnaire est incité à s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA3 : Accès et voirie

- 3.1. Hors agglomération, aucun accès direct n'est autorisé sur la RD81.
- 3.2. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (annexe 3).
- 3.3. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.
- 3.4. Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. Et l'accès sur les voies de circulation de moindre importance doit être privilégié.
- 3.5. Les sorties jumelées sont conseillées pour toute construction à usage d'habitation.
- 3.6. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- 3.7. Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En particulier, pour les terrains en forme de drapeau, la largeur de l'accès ne peut être inférieure à 4 mètres pour un accès individuel et 6 m pour un accès collectif.
- 3.8. Les sorties de garage en alignement de voie sont interdites. Elles doivent être aménagées de telle façon qu'il soit réservé une aire de 5 mètres de profondeur entre l'alignement de la voie et le garage.
- 3.9. L'aménagement d'une entrée charretière est requis pour faciliter les dégagements et stationnement en-dehors des emprises publiques avec un retrait au minimum de 5 mètres de la voie publique.

- 3.10. Les voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères. En particulier, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères,.....) de faire aisément demi-tour.
- 3.11. Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie, exceptés pour les commerces.

Article UA4 : Desserte par les réseaux

Eau potable et Electricité :

- ⇒ Toute construction projetée, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau et électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées.
- ⇒ Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.
- ⇒ Toute opération d'ensemble doit être desservie par un réseau interne de distribution d'eau potable sous pression et un réseau de distribution d'électricité.

Desserte en eau industrielle :

- ⇒ Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services compétents.

Assainissement - Eaux usées :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques.
- Toute opération d'ensemble ou groupe de constructions doit être desservie par un réseau interne d'assainissement raccordé au réseau d'assainissement public existant en respectant ses caractéristiques.
- Le réseau interne d'assainissement des eaux usées de tout lotissement ou groupe d'habitations doit faire l'objet d'essais de réception, inspection télévisée, essais d'étanchéité (air et/ou eau) et tests de compactage.
- En l'absence de réseau d'assainissement public au moment de la demande du pétitionnaire, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande du permis de construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher dans les meilleurs délais, délai qui ne devra pas être supérieur à deux ans, à leurs propres frais, sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.
- Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles (notamment commerces alimentaires) est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau collectif ou non collectif d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié et à l'accord préalable du gestionnaire du réseau (convention de rejet) conformément au Code de la Santé publique.

Assainissement Eaux pluviales :

- ⇒ Le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales (conformément à l'article 641 du Code Civil).
- ⇒ Lorsque le réseau collectif existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.
- ⇒ En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires adaptés et proportionnés à l'opération et au terrain, permettant la résorption éventuelle, l'évacuation et le pré-traitement si nécessaire des eaux pluviales, sont à la charge exclusive du propriétaire (article 641 du code civil : voir annexes). Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs.

⇒ Dans le cas de réalisation de lotissements ou groupe de constructions, des aménagements tels qu'un bassin de rétention ou tout autre dispositif devront être réalisés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués de la propriété. En particulier, il y a lieu de prévoir :

- des fossés destinés à la récupération des eaux pluviales et à leur évacuation ;
- des équipements et ouvrages permettant de réguler le débit des eaux de ruissellement et de les traiter avant rejet (tels : structures-réservoirs pour les parcs de stationnement, chaussées et aires de services ; enrobé drainant, couche poreuse, matériau réservoir de type ballast sur géomembrane étanche par exemple ; cunette infiltrante ; bassin de retenue principal et bassins intermédiaires chaque fois que la surface à aménager ne réserve pas suffisamment de surface poreuse)
- la récupération des eaux de ruissellement issues des chaussées, toitures et bâtiments qui devront faire l'objet d'un traitement particulier (exemple ; décanteur, déshuileur)

Réseaux électriques et de télécommunication :

⇒ En cas de création d'opération d'ensemble ou d'ensembles groupés, à usage d'habitation ou d'activités, les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain.

⇒ Pour toute construction, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution sur le domaine privé doivent être souterrains.

⇒ Pour les réseaux de télécommunication, le nombre de fourreaux en zone urbaine doit être au minimum de deux. Des traverses doivent être prévues pour desservir les habitations de part et d'autre du tracé principal.

Article UA5 : Caractéristique des terrains

Sans objet.

Article UA6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Pour les constructions à usage d'habitation, deux cas se présentent :

- Dans la rue Madeleine Fosse, l'alignement des constructions à usage d'habitation n'est autorisé que dans la partie de cette rue située entre le Chemin des Forrières du Midi, et le carrefour entre la rue des Australiens et la route des Ormes.
- Dans les autres cas, les constructions doivent tenir compte des prescriptions suivantes :
 - les constructions principales doivent être implantées selon un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.
 - Pour leurs annexes, un retrait minimum de 3 mètres doit être compté depuis la limite d'emprise des voies.

6.2. Les constructions à usage d'artisanat, de commerce, de bureaux et de service doivent être implantées selon une marge de recul de 10 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise des voies.

6.3. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant (étant situées entre l'alignement et le retrait de 5 m), les changements de destination, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre, extensions sont autorisés sous réserve de non aggravation par rapport à la règle en cours.

6.4. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs.

Article UA7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Il n'est pas fixé de prescription pour les équipements collectifs.

7.2. Pour les constructions à usage d'habitation, ainsi que pour les constructions à usage d'activités ou de services compatibles avec l'habitat environnant :

- 1) Pour les constructions principales : la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($d = h/2 \geq 3m$). Toute implantation sur une limite séparative est interdite.

- 2) Pour leurs annexes, quatre cas se présentent :
- pour les projets s'adossant à un mur ou une construction existant déjà implanté en limite séparative, l'implantation en limite est possible sous réserve que la hauteur qui s'appuie sur le mur soit inférieure ou égale au mur ou à la construction existante.
 - Une implantation en limite est autorisée pour les annexes dont la hauteur ne dépasse pas 5 m au faîtage et 2,50 m en limite séparative. Cette construction est toutefois limitée à 50 m² d'emprise au sol maximum ;
 - Lorsque cette annexe constitue une extension de la construction existante. Dans ce cas, la hauteur de cette extension en limites séparatives ne devra pas dépasser 2 mètres (par exemple : cas d'un garage construit en monopente sur le pignon de l'habitation). Cette extension est toutefois limitée à 20 m² d'emprise au sol maximum ;
 - dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment annexe au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres ($d = h/2 \geq 2m$). Cette distance de retrait peut être réduite à 1 m lorsque la hauteur au faîtage ne dépasse pas 2,50 m.

Ces distances de retrait peuvent également être réduites pour des constructions existantes dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur.

- 7.3. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant (situées en limite séparative ou dans la marge de retrait), sont autorisés, à condition de ne pas rapprocher l'immeuble des limites : les changements de destination, réhabilitations, réfections, adaptations, extensions, reconstructions après sinistre, travaux d'isolation thermique par l'extérieur.

Article UA8 : Implantation des constructions sur une même propriété

Sans prescriptions particulières.

Article UA9 : Emprise des constructions

- 9.1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 50% de la surface totale de la parcelle.

Article UA10 : Hauteur des constructions

- 10.1. La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- 10.2. La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux habitables, soit R+combles, à l'exception de la portion de la rue Madeleine Fosse citée à l'article UA6, où la hauteur des constructions à usage d'habitation peut s'élever jusqu'à 3 niveaux habitables (R+1+combles).
- 10.3. Dans tous les cas, la hauteur des bâtiments n'excédera pas 6,50 mètres à l'égout de toiture par rapport au terrain naturel pour les R+1+C et 3,50 mètres à l'égout de toiture pour les R+C, à l'exception des bâtiments d'intérêt collectif pour lesquels il n'est pas fixé de prescriptions.
- 10.4. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes 10.2 et 10.3 (dépassant ces hauteurs), dans le cas de reconstruction, extension, changement de destination, réhabilitation, les hauteurs ne devront pas dépasser la hauteur existante.
-

Article UA11 : Aspect extérieur des constructions

Insertion dans l'environnement

- 11.1. Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site.
- 11.2. Les architectures pastiches de l'architecture régionale ou présentant des caractéristiques archaïques ou étrangères à la tradition régionale sont interdites.
- 11.3. La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,50 mètre au-dessus du sol naturel.
- 11.4. Les garages en sous-sols sont déconseillés.
- 11.5. Sur les terrains en pente, les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du terrain naturel.
- 11.6. Les annexes (garages, dépendances, remises ou assimilés, abris de jardin, ...) et les petites extensions (vérandas, verrières), devront dans la mesure du possible être construites en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal.
- 11.7. Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, d'eau ainsi que les dispositifs permettant la récupération d'énergie renouvelable (pompe à chaleur, aérothermie, ...) doivent rester non visibles de la voie publique. Ils seront alors situés en arrière d'une construction depuis la voie, ou cachées par une haie vive, ou enterrées.

Aspect des façades

- 11.8. Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings, ...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure.
- 11.9. Les soubassements auront une hauteur qui n'excédera pas 0,80 mètre en moyenne lorsque celui-ci est traité dans un matériau présentant un aspect différent de l'ensemble.
- 11.10. Sont interdits :
 - les matériaux d'aspect médiocre tels que faux pans de bois, faux marbres, faux moellons ;
 - les couleurs vives et criardes ;
 - le blanc pur ;
 - pour les enduits, les ocres rouges foncés et les tons de couleur bleu, vert.
- 11.11. Pour les enduits et les bardages, les tons de couleurs sable, pierre, ocre, gris, rose, beige sont seuls autorisés (voir annexes). Pour les bardages, les tons de couleur bleu, vert sont également autorisés s'ils sont clairs ou doux.
- 11.12. La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions, les extensions en harmonie de couleur et matériaux avec l'architecture existante. Les bandeaux, les corniches, les souches de cheminées, les appareillages de briques ou de pierres seront, dans la mesure du possible, conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux d'aspect similaire.

Les toitures

- 11.13. Les toitures des constructions principales seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments d'une pente supérieure ou égale à 35°. Elles devront comporter un débord de toiture de 20 cm minimum en façade et en pignon. Pour les annexes, la pente de toit pourra être abaissée à 15° minimum, voire 13° pour des abris de jardin.
- 11.14. Les toitures des constructions principales seront réalisées en tuiles plates, en ardoises, en chaume, en roseaux, en zinc prépatiné. Pour les annexes, des matériaux similaires de teinte et d'aspect sont également autorisés, ainsi que les tôles laquées de couleur brune ou ardoisée.
- 11.15. Pour les constructions existantes dont les toitures comportent d'autres matériaux que ce autorisés précédemment, les extensions sont autorisées avec les matériaux existants précédemment.
- 11.16. Les égouts du toit en matière polymère sont interdits sur les constructions principales dans la portion de la rue Madeleine Fosse située entre le carrefour avec le Chemin des Forrières du Midi, et le carrefour constitué par la rue des Australiens et la route des Ormes.

- 11.17. *Pour les vérandas, les toitures pourront être également réalisées en verre, polycarbonate, matériaux métalliques ou aluminium non brillant. La pente pourra être abaissée à 15°.*
- 11.18. Les toitures monopentes sont autorisées pour les extensions en appentis, pour les vérandas, pour les annexes non accolées de 30 m² maximum d'emprise au sol, pour les annexes s'appuyant sur un mur existant situé sur limite. Leur pente ne pourra être inférieure à 15°.
- 11.19. Les toitures terrasses peuvent être autorisées dans l'un ou plusieurs des cas suivants :
- sur 100 % de la toiture si elle est végétalisée. Dans ce cas, la construction comportera au moins un décroché de toiture et un décroché de façade ;
 - sur au plus 25% de l'emprise au sol de la toiture si elle n'est pas végétalisée ;
 - sur des extensions inférieures ou égales à 25 m² d'emprise au sol.
- 11.20. Sont interdits :
- l'emploi de matériaux de forme ondulée ;
 - l'emploi de tout matériau brillant.
- 11.21. Les châssis de toit devront être encastrés lorsqu'ils donnent sur la voie publique.
- 11.22. Sur les toitures à pente, les panneaux solaires devront être encastrés. Ils devront être réalisés dans des matériaux non brillants, non réfléchissants.
- 11.23. Les lucarnes suivantes sont interdites : retroussée ou demoiselle ou vrai chien assis (voir en annexes celles autorisées).

Clôtures :

- 11.24. La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 1.80 mètres.
- 11.25. Les matériaux et les couleurs utilisés pour les murs de maçonnerie pleine, lorsqu'ils ne font pas référence aux éléments de clôture traditionnels (murs de brique, silex, bauge notamment), doivent être harmonisés avec ceux de la façade de la construction principale.
- 11.26. Les murs anciens en pierres, briques, bauge, etc..., identifiés comme éléments du paysage à protéger et à mettre en valeur, devront être préservés, entretenus et restaurés avec des matériaux de même nature ou d'aspect similaire.
- 11.27. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaings, briques creuses, ...) ainsi que les plaques préfabriquées en béton sur la voie publique.
- 11.28. Les types de clôture admis sur voies et emprises publiques sont :
- les murs pleins d'une hauteur comprise entre 1 et 1,80 mètres maximum et de 0,20 mètre d'épaisseur minimum. Ces murs seront traités en enduits au mortier de chaux, en enduits bâtards teintés dans les tons ocres, pierre ou sable, ou en maçonnerie de brique, de pierre naturelle comme le calcaire ou le silex et comporteront un éventuel chaperon en tuile, en brique ou en chaume.
 - Les grillages et les barreaudages métalliques surmontant des murets bas. Ces murets seront traités en enduits au mortier de chaux, en enduits bâtards teintés dans les tons ocres, pierre ou sable, ou en maçonnerie de brique, de pierre naturelle comme le calcaire ou le silex.
 - Les grillages et les barreaudages métalliques ou en bois, doublés ou non d'une haie ;
 - Les lisses en bois ou en béton de 1,50 mètre de hauteur maximum ;
 - les haies vives ou taillées constituées d'essences locales (voir annexes) doublées ou non de grillage implanté à l'intérieur de la parcelle.
- 11.29. En limite de parcelles, les seules clôtures autorisées sont :
- Les murs pleins
 - Les grillages doublés ou non de haies vives
 - les plaques préfabriquées en béton de moins de 0,60 m de hauteur hors sol.

Devantures commerciales et enseignes :

- 11.30. Les devantures commerciales et les enseignes, neuves ou rénovées, doivent s'intégrer aux façades existantes par leurs compositions, leurs dimensions et leurs proportions. Elles doivent s'intégrer à l'architecture générale de l'immeuble, sans dépasser les limites séparatives. Les devantures sont limitées au rez-de-chaussée et ne doivent pas dépasser le bandeau du 1^{er} étage.
- 11.31. Les rideaux métalliques doivent être disposés derrière les vitrines.

Article UA12 : Stationnement des véhicules

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.
- 12.2. En particulier, il est exigé :
- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété. Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, 1 place de stationnement minimum par logement.
 - pour les constructions à vocation hôtelière et les restaurants : 1 place de stationnement par chambre et 2 places de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant. Pour les établissements qui abritent simultanément ces deux activités, le nombre pris en compte est le plus élevé des deux.
 - pour les constructions à usage de commerce :
 - surfaces de vente supérieure ou égale à 150 m² : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente ;
 - surfaces de vente inférieure à 150 m² : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente ;
 - pour les constructions à usage de services et de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.
 - pour les constructions à usage d'activités artisanales : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.
 - pour les équipements collectifs :
 - salles des fêtes, salles de réunions, salles de spectacles, salles à usage culturel : 1 place par tranche de 10 m² de surface de plancher ;
 - salles de lecture, bibliothèque : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher ;
 - enseignement premier degré : 2 places par classe ;
 - enseignement second degré : 3 places par classe ;
 - établissement sanitaires, sociaux, hospitaliers, et toute activité s'y rapportant : 1 places pour 2 lits.
- 12.3. A ces espaces, doivent s'ajouter les surfaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.
- 12.4. Stationnement des 2 roues (pour les groupes de logements et constructions accueillant du public) : une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes devra être aménagée sur la parcelle.
- 12.5. Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles des constructions les plus directement assimilables.

Article UA13 : Espaces libres et plantations

- 13.1. Les parties de terrain libres de toute construction et d'aménagement, et notamment les marges de reculement entre les bâtiments, doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire. Ces espaces libres ne pourront être inférieurs à 20% de la superficie de la propriété.
- 13.2. Les parcs de stationnement de 10 places et plus doivent être plantés à raison d'1 arbre au moins pour 5 places. La superficie réservée aux espaces verts plantés ne doit pas être inférieure à 15% de la superficie totale du parc.
- 13.3. Les haies vives sur limites seront constituées d'essences locales (voir en annexes). Les ifs, cyprès, thuyas et lauriers sont interdits.
- 13.4. Les éléments figurant au plan comme « éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur » sont soumis aux dispositions des articles L.123-1-5-III alinéa 2 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet.

SECTION 4 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article UA 15 : Performances énergétiques et environnementales

- 15.1. Les équipements nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie,) et les matériaux naturels de construction, de façade et de toiture (bois, torchis, parpaings de paille et/ou torchis, ardoises, chaume, tuile terre cuite, ...) sont autorisés et vivement conseillés.

Article UA 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 16.1. Pour les réseaux de télécommunications électroniques, le nombre de fourreaux en zone urbaine doit être au minimum de deux. Des traverses doivent être prévues pour desservir les habitations de part et d'autre du tracé principal.

Chapitre 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone UE : La zone UE se situe dans la partie Sud-Est du Village, entre la RD81 et le chemin de la Mare Robert. Il s'agit d'une zone équipée qui accueille des équipements à usage collectif et a vocation d'en accueillir, à terme, de nouveaux (groupe scolaire, nouvelle salle polyvalente, jardin public avec aire de jeu, plateau sportif, etc.)

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article UE1 : Types d'occupations ou d'utilisations du sol interdits

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux autorisés en UE2.
- 1.2. Les constructions et installations à usage d'activités agricoles, forestières.
- 1.3. Les constructions à vocation d'activités industrielles.
- 1.4. Les constructions à vocation d'activités (artisanales, commerciales, de services, de bureaux, de transport, de stationnement, d'entrepôts, de stockage) soumises ou non au régime d'installation classée, sauf celles visées à l'article UE2.
- 1.5. Les constructions à usage d'habitation, sauf celles visées à l'article UE2.
- 1.6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.7. Les aires de stationnement lorsqu'elles sont aériennes à plusieurs niveaux ou souterraines.
- 1.8. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.9. L'ouverture de terrains aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, mobil-homes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- 1.10. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés
- 1.11. Toute décharge de déchets industriels.
- 1.12. Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets qui ne seraient pas liés à des activités autorisées et présentes dans la zone.
- 1.13. Le comblement des mares et des ouvrages existant nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales.



Article UE2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

- 2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité, tels que bassins de retenue, ou à la mise en œuvre de traitements paysagers.
- 2.2. Les constructions à vocation artisanale, commerciale, de service ou de bureaux dont la présence est justifiée en milieu urbain (présentant un caractère de service), à condition qu'elles ne dépassent pas 300 m² de surface de plancher et sous réserve que leur nécessité de fonctionnement soient compatibles avec l'habitat environnant, en particulier pour celles étant soumises au régime d'installation classée, à l'exception de celles avec servitudes d'utilité publique qui demeurent exclues, que toutes dispositions particulières soient prises afin de prévenir et réduire les risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, odeurs, niveau de bruits conforme au code de l'environnement et au code civil, pollution, ...).

- 2.3. Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, le fonctionnement, la surveillance, la sécurité et l'entretien des établissements autorisés dans la zone.
- 2.4. Les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux divers liés à la voirie et aux réseaux divers ou nécessaires à la lutte contre les inondations.
- 2.5. En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'une construction existante à égalité de surface de plancher. Dans ce cas, les articles 3 à 16 qui empêcheraient la reconstruction à l'identique pourront ne pas être appliqués.
- 2.6. **Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées repérées au plan de zonage par une trame spécifique**, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence de ce risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes. Elle s'applique en revanche aux projets de reconstruction après sinistre.
- 2.9. **Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement des indices de cavités**, le pétitionnaire est incité à s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE3 : Accès et voirie

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (annexes).
- 3.2. Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- 3.3. Les accès et voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.
- 3.4. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères,.....) de faire aisément demi-tour.
- 3.5. Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

Article UE4 : Desserte par les réseaux

Eau et Electricité :

- ⇒ Toute construction projetée, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau et électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées.
- ⇒ Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.
- ⇒ Toute opération d'ensemble doit être desservie par un réseau interne de distribution d'eau potable sous pression et un réseau de distribution d'électricité.

Desserte en eau industrielle :

- ⇒ Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services compétents.

Assainissement - Eaux usées :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques.
- Toute opération d'ensemble ou groupe de constructions doit être desservie par un réseau interne d'assainissement raccordé au réseau d'assainissement public existant en respectant ses caractéristiques.
- Le réseau interne d'assainissement des eaux usées de tout lotissement ou groupe d'habitations doit faire l'objet d'essais de réception, inspection télévisée, essais d'étanchéité (air et/ou eau) et tests de compactage.
- En l'absence de réseau d'assainissement public au moment de la demande du pétitionnaire, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande du permis de construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher dans les meilleurs délais, délai qui ne devra pas être supérieur à deux ans, à leurs propres frais, sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

Eaux résiduaires industrielles :

⇒ Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles (notamment commerces alimentaires) est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau collectif ou non collectif d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié et à l'accord préalable du gestionnaire du réseau (convention de rejet) conformément au Code de la Santé publique.

Assainissement Eaux pluviales :

⇒ Le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales (conformément à l'article 641 du Code Civil).

⇒ Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.

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

⇒ Dans le cas de réalisation de lotissements ou groupe de constructions, des aménagements tels qu'un bassin de rétention ou tout autre dispositif devront être réalisés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués de la propriété. En particulier, il y a lieu de prévoir :

- des fossés destinés à la récupération des eaux pluviales et à leur évacuation ;
- des équipements et ouvrages permettant de réguler le débit des eaux de ruissellement et de les traiter avant rejet (tels : structures-réservoirs pour les parcs de stationnement, chaussées et aires de services ; enrobé drainant, couche poreuse, matériau réservoir de type ballast sur géomembrane étanche par exemple ; cunette infiltrante ; bassin de retenue principal et bassins intermédiaires chaque fois que la surface à aménager ne réserve pas suffisamment de surface poreuse)
- la récupération des eaux de ruissellement issues des chaussées, toitures et bâtiments qui devront faire l'objet d'un traitement particulier (exemple ; décanteur, déshuileur)

Electricité et téléphone :

⇒ En cas de création d'opération d'ensemble ou d'ensembles groupés, les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain.

⇒ Pour toute construction, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution sur le domaine privé doivent être souterrains.

⇒ Pour les réseaux de télécommunication, le nombre de fourreaux en zone urbaine doit être au minimum de deux. Des traverses doivent être prévues pour desservir les habitations de part et d'autre du tracé principal.

Article UE5 : Caractéristique des terrains

Sans objet.

Article UE6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1. Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de la limite d'emprise des voies avec un recul au moins égal à la demi-hauteur de la façade mesurée au faîtage avec un minimum de 3 mètres

Article UE7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait des limites séparatives avec un recul au moins égal à la demi-hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres.

Article UE8 : Implantation des constructions sur une même propriété

Sans prescription particulière.

Article UE9 : Emprise des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne dépassera pas 50% de la surface de la propriété.

Article UE10 : Hauteur des constructions

⇒ La hauteur des constructions à usage d'équipement collectif est limitée à 10 mètres au faîtage et à destination d'habitation 8,00 mètres au faîtage, soit 2 niveaux habitables (R+combles).

Article UE11 : Aspect extérieur des constructions

Insertion dans l'environnement :

- 11.1. Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site.
- 11.2. Les architectures pastiches de l'architecture régionale ou présentant des caractéristiques archaïques ou étrangères à la tradition régionale sont interdites.
- 11.3. Les garages en sous-sols sont déconseillés.
- 11.4. Sur les terrains en pente, les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du terrain naturel.

Aspects extérieurs :

- 11.5. Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings...) devront être recouverts d'un enduit ou parement sur leur face extérieure.
- 11.6. Sont interdits :
- les matériaux d'aspect médiocre tels que faux pans de bois, faux marbres, faux moellons ;
 - les couleurs vives et criardes ;
 - le blanc pur ;
 - pour les enduits, les ocres rouges foncés et les tons de couleur bleu, vert.
- 11.7. Les colorations des façades devront être en harmonie avec le site, l'architecture et les matériaux locaux, de préférence choisie à base de tons neutres ou faire l'objet d'une composition polychrome qui s'intègre à l'environnement.

Toitures :

- 11.8. Sont interdits :
- l'emploi de matériaux de forme ondulée ;
 - l'emploi de tout matériau brillant.

- 11.9. Les toitures des constructions principales seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments d'une pente supérieure ou égale à 35°. Elles devront comporter un débord de toiture de 20 cm minimum en façade et en pignon. Pour des petits éléments de la construction, la pente de toit pourra être abaissée à 15° minimum.
- 11.10. Les toitures monopentes sont autorisées. Leur pente ne pourra être inférieure à 15°.
- 11.11. Les toitures terrasses peuvent être autorisées sur :
- 100% de la construction si celle-ci comporte au moins un décroché de façade et/ou de toiture ;
 - Des petits éléments de la construction dont l'emprise au sol maximale ne pourra dépasser 20% de celle de la construction.
- 11.12. Les toitures des constructions principales seront réalisées en tuiles plates, en ardoises, en chaume, en roseaux, en zinc prépatiné.
- 11.13. Sur les toitures à pente, les panneaux solaires devront être encastrés. Ils devront être réalisés dans des matériaux non brillants, non réfléchissants.

Clôtures :

- 11.14. Lorsqu'elles existent, les clôtures doivent être conçues sous la forme de clôtures végétales composées d'essences locales. Elles peuvent être également doublées de lisses ou de grillage ajouré, voire allier des éléments minéraux et des éléments végétaux. La hauteur des clôtures de toute nature ne doit pas dépasser 1,80 mètres par rapport au sol naturel.

Extensions et annexes :

- 11.15. Elles seront conçues en harmonie avec le bâtiment principal, tant du point de vue de la volumétrie générale, des matériaux que des couleurs.
- 11.16. Les toits sont autorisés sans pente minimale de toiture.
- 11.17. Toute extension et/ou annexe du bâtiment principal devra faire l'objet d'un traitement paysager, lui permettant d'être peu visible depuis l'espace public.

Article UE12 : Stationnement des véhicules

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.
- 12.2. En particulier, il est exigé :
- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.
 - pour les constructions à usage de services et de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.
 - pour les équipements collectifs :
 - salles des fêtes, salles de réunions, salles de spectacles, salles à usage culturel : 1 place par tranche de 10 m² de surface de plancher ;
 - salles de lecture, bibliothèque : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher ;
 - enseignement premier degré : 2 places par classe ;
 - enseignement second degré : 3 places par classe ;
 - établissement sanitaires, sociaux, hospitaliers, et toute activité s'y rapportant : 1 places pour 2 lits.
- 12.3. A ces espaces, doivent s'ajouter les surfaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.
- 12.4. Stationnement des 2 roues (pour les constructions accueillant du public) : une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes devra être aménagée sur la parcelle.
- 12.5. Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles des constructions les plus directement assimilables.

Article UE13 : Espaces libres et plantations

- ⇒ 20% de la superficie du terrain devront être aménagés en espaces verts plantés liés à une composition paysagère cohérente avec les caractéristiques paysagères, bâties et urbaines dans lesquelles le projet s'insère (exemple : alternance de hauteurs, de plantations éparées ou en bosquets...).
- ⇒ Les parties de parcelles situées entre la façade des constructions nouvelles et la limite de la voie publique ou privée qui les borde peuvent être traitées en espaces verts, parking, terrasse, etc., mais doivent faire l'objet d'un aménagement paysager conçu en rapport avec le caractère de la voie qui les borde.
- ⇒ En cas de clôture végétale totale ou partielle, les plantations seront choisies parmi les essences locales dont la liste figure en annexe.
- ⇒ Pour l'ensemble des projets, une attention particulière devra être portée à la qualité du traitement paysager des espaces visibles depuis les principaux axes de desserte de la commune.
- ⇒ Les constructions ou extensions éventuelles (abris, préaux, etc.) aux bâtiments d'intérêt collectif doivent être masquées par un écran végétal composé d'essences locales, et réalisé sur le pourtour de la zone, sans préjudice pour les accès.
- ⇒ Au plan de zonage, les éléments repérés au titre de l'article L 123-1 7° du Code de l'Urbanisme par une trame spécifique sont soumis aux dispositions des articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ces dispositions font l'objet d'une pièce spécifique du PLU (pièce n°...).

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article UE 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet.

SECTION 4 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article UE 15 : Performances énergétiques et environnementales

- 15.1. Les équipements nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie,) et les matériaux naturels de construction, de façade et de toiture (bois, torchis, parpaings de paille et/ou torchis, ardoises, chaume, tuile terre cuite, ...) sont autorisés et vivement conseillés

Article UE 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 16.1 Pour les réseaux de télécommunications électroniques, le nombre de fourreaux en zone urbaine doit être au minimum de deux. Des traverses doivent être prévues pour desservir les habitations de part et d'autre du tracé principal.

Chapitre 4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ.

Caractère de la zone UZ : La zone UZ se situe entre Village de et le Soulangier. Il s'agit d'une zone équipée qui accueille une activité non compatible avec le voisinage des zones habitées. Elle a vocation à se densifier modérément, en ne recevant que des activités artisanales uniquement.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article UZ1 : Types d'occupations ou d'utilisations du sol interdits

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux autorisés en UZ2.
- 1.2. Les constructions et installations à usage d'activités agricoles, forestières.
- 1.3. Les constructions et installations à usage d'activités industrielles ou d'entrepôt.
- 1.4. Les constructions à vocation d'activités (artisanales, commerciales, de services, de bureaux, de transport, de stationnement) soumises ou non au régime d'installation classée, sauf celles visées à l'article UZ2.
- 1.5. Les constructions à usage d'habitation, sauf celles visées à l'article UZ2.
- 1.6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.7. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.8. L'ouverture de terrains aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, mobil-homes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- 1.9. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés
- 1.10. Toute décharge de déchets industriels.
- 1.11. Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets qui ne seraient pas liés à des activités autorisées et présentes dans la zone.

Article UZ2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

- 2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité, tels que bassins de retenue, ou à la mise en œuvre de traitements paysagers.
- 2.2. Les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux divers nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif ou liés à la lutte contre les inondations dont la présence est compatible et la proximité nécessaire à la vie des quartiers d'habitation avoisinants.
- 2.3. Les constructions à vocation artisanale, commerciale, de service ou de bureaux dont la présence est justifiée en milieu urbain (présentant un caractère de service), à condition que leur nécessité de fonctionnement soient compatibles avec l'habitat environnant, en particulier pour celles étant soumises au régime d'installation classée, à l'exception de celles avec servitudes d'utilité publique qui demeurent exclues, que toutes dispositions particulières soient prises afin de prévenir et réduire les risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, odeurs, niveau de bruits conforme au code de l'environnement et au code civil, pollution, ...).
- 2.4. Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, le fonctionnement, la surveillance, la sécurité et l'entretien des établissements autorisés dans la zone.
- 2.5. Les aires de stationnement si elles sont ouvertes au public.

- 2.6. En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'une construction existante à égalité de surface de plancher. Dans ce cas, les articles 3 à 16 qui empêcheraient la reconstruction à l'identique pourront ne pas être appliqués.
- 2.7. **Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées repérées au plan de zonage par une trame spécifique**, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence de ce risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes. Elle s'applique en revanche aux projets de reconstruction après sinistre.
- 2.8. **Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement des indices de cavités**, le pétitionnaire est incité à s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UZ3 : Accès et voirie

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (annexes).
- 3.2. Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- 3.3. Les accès et voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.
- 3.4. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères,.....) de faire aisément demi-tour.
- 3.5. Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

Article UZ4 : Desserte par les réseaux

Eau et Electricité :

⇒ Toute construction projetée, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau et électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées.

⇒ Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

⇒ Toute opération d'ensemble doit être desservie par un réseau interne de distribution d'eau potable sous pression et un réseau de distribution d'électricité.

Desserte en eau industrielle :

⇒ Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services compétents.

Assainissement - Eaux usées :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques.
- Tout lotissement ou groupe de constructions doit être desservi par un réseau interne d'assainissement raccordé au réseau d'assainissement public existant en respectant ses caractéristiques.

- Le réseau interne d'assainissement des eaux usées de tout lotissement ou groupe d'habitations doit faire l'objet d'essais de réception, inspection télévisée, essais d'étanchéité (air et/ou eau) et tests de compactage.
- En l'absence de réseau d'assainissement public au moment de la demande du pétitionnaire, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande du permis de construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher dans les meilleurs délais, délai qui ne devra pas être supérieur à deux ans, à leurs propres frais, sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

Eaux résiduelles industrielles :

⇒ Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduelles industrielles (notamment commerces alimentaires) est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduelles dans le réseau collectif ou non collectif d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié et à l'accord préalable du gestionnaire du réseau (convention de rejet) conformément au Code de la Santé publique.

Assainissement - Eaux pluviales :

⇒ Le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales (conformément à l'article 641 du Code Civil).

⇒ Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.

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

⇒ Dans le cas de réalisation de lotissements ou groupe de constructions, des aménagements tels qu'un bassin de rétention ou tout autre dispositif devront être réalisés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués de la propriété. En particulier, il y a lieu de prévoir :

- des fossés destinés à la récupération des eaux pluviales et à leur évacuation ;
- des équipements et ouvrages permettant de réguler le débit des eaux de ruissellement et de les traiter avant rejet (tels : structures-réservoirs pour les parcs de stationnement, chaussées et aires de services ; enrobé drainant, couche poreuse, matériau réservoir de type ballast sur géomembrane étanche par exemple ; cunette infiltrante ; bassin de retenue principal et bassins intermédiaires chaque fois que la surface à aménager ne réserve pas suffisamment de surface poreuse)
- la récupération des eaux de ruissellement issues des chaussées, toitures et bâtiments qui devront faire l'objet d'un traitement particulier (exemple ; décanteur, déshuileur)

Electricité et téléphone :

⇒ Pour toute construction, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution sur le domaine privé doivent être souterrains.

⇒ Pour les réseaux de télécommunication, le nombre de fourreaux en zone urbaine doit être au minimum de deux. Des traverses doivent être prévues pour desservir les habitations de part et d'autre du tracé principal.

Article UZ5 : Caractéristique des terrains

Sans objet.

Article UZ6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.2. Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies.
- 6.3. Pour les constructions à usage d'habitation, celles-ci doivent être implantées en retrait de la limite d'emprise des voies avec un minimum de 5 mètres.

Article UZ7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un recul au moins égal à la demi-hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres.

Article UZ8 : Implantation des constructions sur une même propriété

Sans prescription particulière.

Article UZ9 : Emprise des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne dépassera pas 50% de la surface de la propriété.

Article UZ10 : Hauteur des constructions

- ⇒ La hauteur des constructions à destination d'habitation est limitée à 2 niveaux habitables (R+combles), et ne devra dépasser 3,50 mètres de hauteur à l'égout de la toiture.
⇒ La hauteur des autres bâtiments ne dépassera pas 10 mètres au faîtage.

Article UZ11 : Aspect extérieur des constructions

Insertion dans l'environnement :

- 11.1. Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site.
11.2. Sur les terrains en pente, les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du terrain naturel.

Aspects extérieurs des façades :

- 11.3. Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings...) devront être recouverts d'un enduit ou parement sur leur face extérieure.
11.4. Sont interdits :
 - les matériaux d'aspect médiocre tels que faux pans de bois, faux marbres, faux moellons ;
 - les couleurs vives et criardes ;
 - le blanc pur ;
 - pour les enduits, les ocres rouges foncés et les tons de couleur bleu, vert.

11.5. Les colorations des façades devront être en harmonie avec le site, l'architecture et les matériaux locaux, de préférence choisie à base de tons neutres ou faire l'objet d'une composition polychrome qui s'intègre à l'environnement.

Toiture :

- 11.6. Sont interdits :
 - l'emploi de matériaux de forme ondulée ;
 - l'emploi de tout matériau brillant.

11.7. Les toitures des constructions principales seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments d'une pente supérieure ou égale à 35°. Elles devront comporter un débord de toiture de 20 cm minimum en façade et en pignon. Pour des petits éléments de la construction, la pente de toit pourra être abaissée à 15° minimum.

11.8. Les toitures monopentes sont autorisées. Leur pente ne pourra être inférieure à 15°.

11.9. Les toitures terrasses peuvent être autorisées :
 - Soit sur 100 % de la toiture si elle est végétalisée. Dans ce cas, la construction comportera au moins un décroché de toiture et un décroché de façade ;
 - Soit sur des petits éléments de la construction comportant une emprise au sol maximum égale à 20 % de la construction.

11.10. Les toitures des constructions principales seront réalisées en tuiles plates, en ardoises, en chaume, en roseaux, en zinc prépatiné.

- 11.11. Sur les toitures à pente, les panneaux solaires devront être encastrés. Ils devront être réalisés dans des matériaux non brillants, non réfléchissants.

Clôtures :

- 11.12. Lorsqu'elles existent, les clôtures doivent être conçues sous la forme de clôtures végétales composées d'essences locales. Elles peuvent être également doublées de lisses ou de grillage ajouré, voire allier des éléments minéraux et des éléments végétaux. La hauteur des clôtures de toute nature ne doit pas dépasser 2 mètres par rapport au sol naturel.

Extensions et annexes :

- 11.13. Elles seront conçues en harmonie avec le bâtiment principal, tant du point de vue de la volumétrie générale, des matériaux que des couleurs.
- 11.14. Les toits sont autorisés sans pente minimale de toiture.
- 11.15. Toute extension et/ou annexe du bâtiment principal devra faire l'objet d'un traitement paysager, lui permettant d'être peu visible depuis l'espace public.

Article UZ12 : Stationnement des véhicules

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.
- 12.2. En particulier, il est exigé :
- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.
 - pour les constructions à vocation hôtelière et les restaurants : 1 place de stationnement par chambre et 2 places de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant. Pour les établissements qui abritent simultanément ces deux activités, le nombre pris en compte est le plus élevé des deux.
 - pour les constructions à usage de commerce :
 - surfaces de vente supérieure ou égale à 150 m² : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente ;
 - surfaces de vente inférieure à 150 m² : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente ;
 - pour les constructions à usage de services et de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.
 - pour les constructions à usage d'activités artisanales : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.
 - Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements et services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur fréquentation estimée, de leur position géographique au regard des parkings existants les plus proches.
- 12.3. A ces espaces, doivent s'ajouter les surfaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.
- 12.4. Stationnement des 2 roues (pour les groupes de logements et constructions accueillant du public) : une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes devra être aménagée sur la parcelle.
- 12.5. Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles des constructions les plus directement assimilables.

Article UZ13 : Espaces libres et plantations

- ⇒ 20% de la superficie du terrain devront être aménagés en espaces verts plantés liés à une composition paysagère cohérente avec les caractéristiques paysagères, bâties et urbaines dans lesquelles le projet s'insère (exemple : alternance de hauteurs, de plantations éparses ou en bosquets...).
- ⇒ Les parties de parcelles situées entre la façade des constructions nouvelles et la limite de la voie publique ou privée qui les borde peuvent être traitées en espaces verts, parking, terrasse, etc., mais doivent faire l'objet d'un aménagement paysager conçu en rapport avec la caractère de la voie qui les borde.
- ⇒ En cas de clôture végétale totale ou partielle, les plantations seront choisies parmi les essences locales dont la liste figure en annexe.
- ⇒ Pour l'ensemble des projets, une attention particulière devra être portée à la qualité du traitement paysager des espaces visibles depuis les principaux axes de desserte de la commune et leurs déviations.
- ⇒ Les constructions ou extensions éventuelles (abris, préaux, etc.) des bâtiments d'activités économiques doivent être masquées par un écran végétal composé d'essences locales, et réalisé sur le pourtour de la zone, sans préjudice pour les accès.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article UZ 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet.

SECTION 4 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article UZ 15 : Performances énergétiques et environnementales

- 15.1. Les équipements nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie,) et les matériaux naturels de construction, de façade et de toiture (bois, torchis, parpaings de paille et/ou torchis, ardoises, chaume, tuil terre cuite, ...) sont autorisés et vivement conseillés.

Article UZ 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 16.1. Pour les réseaux de télécommunications électroniques, le nombre de fourreaux en zone urbaine doit être au minimum de deux. Des traverses doivent être prévues pour desservir les habitations de part et d'autre du tracé principal.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



Chapitre 4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Caractère de la zone AU : La zone AU constitue une réserve foncière qui permettra de faire face aux demandes de constructions pour les années à venir, en compatibilité avec la réalisation du projet de la commune. Elle est répartie entre le Village et le Hameau du Soulangier. La zone AU est inconstructible : son ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une modification ou une révision générale du PLU.

Article AU1 : Types d'occupations ou d'utilisations du sol interdits

⇒ Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article AU2 est interdit

Article AU2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

⇒ **Les constructions et les aménagements nécessaires à l'implantation des différents réseaux et voies** (eau potable, assainissement, électricité, voirie, etc., y compris les bassins de rétention des eaux pluviales), sous réserve d'un impact maîtrisé sur le milieu naturel et les paysages et à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone.

⇒ **Les exhaussements et les affouillements**, sous réserve d'insertion dans le site et à condition qu'ils répondent soit à des nécessités de régulation du ruissellement ou tout intérêt de protection de l'Environnement, ou qu'ils soient techniquement nécessaires pour l'assise des constructions ou techniquement nécessaires pour l'assise des constructions et installations.

⇒ **Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées repérées au plan de zonage par une trame spécifique**, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence de ce risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes. Elle s'applique en revanche aux projets de reconstruction après sinistre.

⇒ **Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement des indices de cavités**, le pétitionnaire est incité à s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

Article AU3 : Accès et voirie

⇒ Pas de prescription particulière.

Article AU4 : Desserte par les réseaux

⇒ Pas de prescription particulière.

Article AU5 : Caractéristique des terrains

Sans objet.

Article AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

⇒ Pas de prescription particulière

Article AU7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

⇒ Pas de prescription particulière.

Article AU8 : Implantation des constructions sur une même propriété

⇒ Pas de prescription particulière.

Article AU9 : Emprise des constructions

⇒ Pas de prescription particulière.

Article AU10 : Hauteur des constructions

⇒ Pas de prescription particulière.

Article AU11 : Aspect extérieur des constructions

⇒ Pas de prescription particulière.

Article AU12 : Stationnement des véhicules

⇒ Pas de prescription particulière.

Article AU13 : Espaces libres et plantations

⇒ Les espaces libres de toute construction, installation, aire de jeux ou de stationnement doivent faire l'objet d'un entretien régulier et correct.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article AU 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet.

SECTION 4 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article AU 15 : Performances énergétiques et environnementales

⇒ Pas de prescription particulière.

Article AU 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

⇒ Pas de prescription particulière.

Chapitre 5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUa

Caractère de la zone AUa : La zone AUa se situe au Village, ainsi que dans les secteurs du Chemin des Forières nord et de la Mare de la Ville. Elle vise la concrétisation et l'extension mesurée du Village, en investissant des secteurs non bâtis dans la continuité immédiate du tissu constitué. Elle a vocation à accueillir principalement de l'habitat, sous réserve de compatibilité avec les orientations d'aménagements posées dans la pièce n°1B du PLU.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Il convient d'y limiter au maximum la construction diffuse afin de préserver les possibilités d'utilisation future dans le cadre d'opérations concertées.

AUa1 : Types d'occupations ou d'utilisations du sol interdits

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux autorisés en UA2.1.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.3. Les constructions et installations à vocation d'activités agricoles ou forestières.
- 1.4. Les constructions et installations à vocation d'activités industrielles, d'entrepôt ou 1.5
- 1.5. Les constructions et installations à vocation d'activités artisanales, commerciales, de service ou de bureaux, sauf celles visées à l'article UA2.2.
- 1.6. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.7. Les garages collectifs de caravanes.
- 1.8. Les accueils temporaires de loisirs.
- 1.9. Les aires de stationnement lorsqu'elles sont aériennes à plusieurs niveaux ou souterraines.
- 1.10. L'ouverture de terrains aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, mobil-homes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- 1.11. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés.
- 1.12. Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux (y compris de démolition) et de déchets qui ne seraient pas liés à des activités autorisées et présentes dans la zone.
- 1.13. Le comblement des mares nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales.

AUa2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

- 2.1. **Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement définies au PLU dans la pièce n°1B.**
- 2.2. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité, tels que bassins de retenue, ou à la mise en œuvre de traitements paysagers.
- 2.3. **Les constructions et les aménagements nécessaires à l'implantation des différents réseaux et voies** (eau potable, assainissement, électricité, voirie), sous réserve d'un impact maîtrisé sur le milieu naturel et les paysages et à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone.

Les constructions et installations ci-après sont admises sous réserve des conditions suivantes :

- que les équipements internes à la zone soient réalisés,

- que les constructions participent à l'aménagement global de la zone, sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes, et à la condition expresse que leur implantation ne remette pas en cause la cohérence urbanistique, architecturale et fonctionnelle de la zone.

- 2.4. Les constructions à vocation d'habitation et leurs annexes.
- 2.5. Les constructions à vocation hôtelière, artisanale, commerciale, de service ou de bureaux dont la présence est justifiée en milieu urbain (présentant un caractère de service), à condition qu'elles ne dépassent pas 300 m² de surface de plancher et sous réserve que leur nécessité de fonctionnement soient compatibles avec l'habitat environnant, en particulier pour celles étant soumises au régime d'installation classée, à l'exception de celles avec servitudes d'utilité publique qui demeurent exclues, que toutes dispositions particulières soient prises afin de prévenir et réduire les risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, odeurs, niveau de bruits conforme au code de l'environnement et au code civil, pollution, ...).
- 2.6. Les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux divers nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif ou liés à la lutte contre les inondations dont la présence est compatible et la proximité nécessaire à la vie des quartiers d'habitation avoisinants.
- 2.7. Les aires de jeux et de stationnement si elles sont ouvertes au public.
- 2.8. **Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées repérées au plan de zonage par une trame spécifique**, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence de ce risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes. Elle s'applique en revanche aux projets de reconstruction après sinistre.
- 2.9. **Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement des indices de cavités**, le pétitionnaire est incité à s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

Article AUa3 : Accès et voirie

⇒ Toute nouvelle opération d'aménagement doit comporter au moins une voie de desserte interne communiquant avec les voies publiques, comme il l'est précisé dans les orientations d'aménagement définies au PLU dans la pièce n°1B.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (annexe 3).

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. Et l'accès sur les voies de circulation de moindre importance doit être privilégié.

Les sorties jumelées sont conseillées pour toute construction à usage d'habitation.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En particulier, pour les terrains en forme de drapeau, la largeur de l'accès ne peut être inférieure à 4 mètres pour un accès individuel et 6 m pour un accès collectif.

Sauf impossibilité technique, les nouvelles voies créées dans les opérations d'aménagement d'ensemble ne pourront avoir une largeur minimale inférieure à 8 m d'emprise et devront comporter des pans coupés d'au moins 11 m.

Les sorties de garage en alignement de voie sont interdites. Elles doivent être aménagées de telle façon qu'il soit réservé une aire de 5 mètres de profondeur entre l'alignement de la voie et le garage.

L'aménagement d'une entrée charretière est requis pour faciliter les dégagements et stationnement en-dehors des emprises publiques avec un retrait au minimum de 5 mètres de la voie publique.

Les voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères. En particulier, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères,.....) de faire aisément demi-tour.

Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie, exceptés pour les commerces.

Article AUa4 : Desserte par les réseaux

Eau et Electricité :

⇒ Toute construction projetée doit être alimentée en eau et électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

⇒ Toute opération d'ensemble doit être desservie par un réseau interne de distribution d'eau potable sous pression et un réseau de distribution d'électricité.

Desserte en eau industrielle :

⇒ Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services compétents.

Assainissement - Eaux usées :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques.
- Toute opération d'ensemble ou groupe de constructions doit être desservie par un réseau interne d'assainissement raccordé au réseau d'assainissement public existant en respectant ses caractéristiques.
- Le réseau interne d'assainissement des eaux usées de tout lotissement ou groupe d'habitations doit faire l'objet d'essais de réception, inspection télévisée, essais d'étanchéité (air et/ou eau) et tests de compactage.
- En l'absence de réseau d'assainissement public au moment de la demande du pétitionnaire, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande du permis de construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher dans les meilleurs délais, délai qui ne devra pas être supérieur à deux ans, à leurs propres frais, sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

Eaux résiduelles industrielles :

⇒ Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduelles industrielles (notamment commerces alimentaires) est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduelles dans le réseau collectif ou non collectif d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié et à l'accord préalable du gestionnaire du réseau (convention de rejet) conformément au Code de la Santé publique.

Assainissement Eaux pluviales :

⇒ Le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales (conformément à l'article 641 du Code Civil).

⇒ Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.

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

⇒ Dans le cas de réalisation d'opérations d'ensemble ou groupe de constructions, des aménagements tels qu'un bassin de rétention ou tout autre dispositif devront être réalisés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués de la propriété. En particulier, il y a lieu de prévoir :

- des aménagements hydrauliques (noues, cunettes, fossés,...) destinés à la récupération des eaux pluviales et à leur évacuation ;
- des équipements et ouvrages permettant de réguler le débit des eaux de ruissellement et de les traiter avant rejet (tels : structures-réservoirs pour les parcs de stationnement, chaussées et aires de services ; enrobé drainant, couche poreuse, matériau réservoir de type ballast sur géomembrane étanche par exemple ; cunette infiltrante ; bassin de retenue principal et bassins intermédiaires chaque fois que la surface à aménager ne réserve pas suffisamment de surface poreuse)
- la récupération des eaux de ruissellement issues des chaussées, toitures et bâtiments qui devront faire l'objet d'un traitement particulier (exemple ; décanteur, déshuileur)

Electricité et téléphone :

⇒ En cas de création d'opération d'ensemble ou d'ensembles groupés, à usage d'habitation ou d'activités, les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain.

⇒ Pour toute construction, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution sur le domaine privé doivent être souterrains.

⇒ Pour les réseaux de télécommunication, le nombre de fourreaux en zone urbaine doit être au minimum de deux. Des traverses doivent être prévues pour desservir les habitations de part et d'autre du tracé principal.

Article AUa5 : Caractéristique des terrains

Sans objet.

Article AUa6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

⇒ **Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement définies dans la pièce n°1B du PLU.**

⇒ A l'exception des équipements collectifs, tout projet doit respecter les prescriptions suivantes :

- les constructions principales à usage d'habitat doivent être implantées selon un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.
- Pour leurs annexes, un retrait minimum de 3 mètres doit être compté depuis la limite d'emprise des voies.
- Les constructions à usage d'artisanat, de commerce, de bureaux et de service doivent être implantées selon une marge de recul de 10 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise des voies.

Article AUa7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

⇒ **Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement définies dans la pièce n°1B du PLU.**

7.1. Il n'est pas fixé de prescription pour les équipements collectifs.

7.2. Pour tout autre type de constructions principales, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($d = h/2 \geq 3m$). Toute implantation sur une limite séparative est interdite.

7.3. Les annexes doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres ($d = h/2 \geq 2m$). Cette distance de retrait peut être réduite à 1 m lorsque la hauteur au faîtage ne dépasse pas 2,50 m.

- 7.4. Ces distances de retrait peuvent également être réduites pour des constructions existantes dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur.
- 7.5. Les annexes peuvent éventuellement être implantées en limites séparatives dans les trois cas suivants :
- pour les projets s'adossant à un mur ou une construction existant déjà implanté en limite séparative sur la zone UA voisine. Dans ce cas, la hauteur de la nouvelle construction calculée en limite séparative devra être inférieure ou égale au mur ou à la construction existante.
 - Une implantation en limite est autorisée pour les annexes dont la hauteur ne dépasse pas 5 m au faitage et 2,50 m en limite séparative. Cette construction est toutefois limitée à 50 m² d'emprise au sol ;
 - Lorsque cette annexe constitue une extension de la construction existante. Dans ce cas, la hauteur en limites séparatives de cette extension ne devra pas dépasser 2 mètres (par exemple : cas d'un garage construit en monopente sur le pignon de l'habitation). Cette extension est toutefois limitée à 20 m² d'emprise au sol maximum.
- 7.6. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant (situées en limite séparative ou dans la marge de retrait), sont autorisés, à condition de ne pas rapprocher l'immeuble des limites : les changements de destination, réhabilitations, réfections, adaptations, extensions, reconstructions après sinistre, travaux d'isolation thermique par l'extérieur.

Article AUa8 : Implantation des constructions sur une même propriété

Sans prescriptions particulières.

Article AUa9 : Emprise des constructions

⇒ L'emprise au sol de la construction principale ne dépassera pas 15% de la superficie du terrain, à l'exception des bâtiments d'intérêt collectif pour lesquels il n'est pas fixé de prescriptions.

Article AUa10 : Hauteur des constructions

- 10.1. La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- 10.2. La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux habitables, soit R+combles.
- 10.3. Dans tous les cas, la hauteur des bâtiments n'excédera pas 3,50 mètres à l'égout de toiture par rapport au terrain naturel, à l'exception des bâtiments d'intérêt collectif pour lesquels il n'est pas fixé de prescriptions.
- 10.4. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes 10.2 et 10.3 (dépassant ces hauteurs), dans le cas de reconstruction, extension, changement de destination, réhabilitation, les hauteurs ne devront pas dépasser la hauteur existante

Article AUa11 : Aspect extérieur des constructions

Insertion dans l'environnement

- 11.1. Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site.
- 11.2. Les architectures pastiches de l'architecture régionale ou présentant des caractéristiques archaïques ou étrangères à la tradition régionale sont interdites.
- 11.3. La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,50 mètre au-dessus du sol naturel.
- 11.4. Les garages en sous-sols sont déconseillés.
- 11.5. Sur les terrains en pente, les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du terrain naturel.

- 11.6. Les annexes (garages, dépendances, remises ou assimilés, abris de jardin, ...) et les petites extensions (vérandas, verrières), devront dans la mesure du possible être construites en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal.
- 11.7. Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, d'eau ainsi que les dispositifs permettant la récupération d'énergie renouvelable (pompe à chaleur, aérothermie, ...) doivent rester non visibles de la voie publique. Ils seront alors situés en arrière d'une construction depuis la voie, ou cachées par une haie vive, ou enterrées.

Aspect des façades

- 11.8. Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings, ...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure.
- 11.9. Les soubassements auront une hauteur qui n'excédera pas 0,80 mètre en moyenne lorsque celui-ci est traité dans un matériau présentant un aspect différent de l'ensemble.
- 11.10. Sont interdits :
- les matériaux d'aspect médiocre tels que faux pans de bois, faux marbres, faux moellons ;
 - les couleurs vives et criardes ;
 - le blanc pur ;
 - pour les enduits, les ocres rouges foncés et les tons de couleur bleu, vert.
- 11.11. Pour les enduits et les bardages, les tons de couleurs sable, pierre, ocre, gris, rose, beige sont seuls autorisés (voir annexes). Pour les bardages, les tons de couleur bleu, vert sont également autorisés s'ils sont clairs ou doux.

Toitures :

- 11.12. Les toitures des constructions principales seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments d'une pente supérieure ou égale à 35°. Elles devront comporter un débord de toiture de 20 cm minimum. Pour les annexes, la pente de toit pourra être abaissée à 15° minimum, voire 13° pour des abris de jardin.
- 11.13. Les toitures des constructions principales seront réalisées en tuiles plates, en ardoises, en chaume, en roseaux, en zinc prépatiné. Pour les annexes, des matériaux similaires de teinte et d'aspect sont également autorisés ainsi que les tôles laquées de teinte brune ou ardoisée.
- 11.14. Pour les constructions existantes dont les toitures comportent d'autres matériaux que ce autorisés précédemment, les extensions sont autorisées avec les matériaux identiques à l'existant.
- 11.15. Pour les vérandas, les toitures pourront être également réalisées en verre, polycarbonate, matériaux métalliques ou aluminium non brillant. La pente pourra être abaissée à 15°.
- 11.16. Les toitures monopentes sont autorisées pour les extensions en appentis, pour les vérandas, pour les annexes non accolées de 30 m² maximum d'emprise au sol, pour les annexes s'appuyant sur un mur existant situé sur limite. Leur pente ne pourra être inférieure à 15°.
- 11.17. Les toitures terrasses peuvent être autorisées dans l'un ou plusieurs des cas suivants :
- sur 100 % de la toiture si elle est végétalisée. Dans ce cas, la construction comportera au moins un décroché de toiture et un décroché de façade ;
 - sur au plus 25% de l'emprise au sol de la toiture si elle n'est pas végétalisée ;
 - sur des extensions inférieures ou égales à 25 m² d'emprise au sol.
- 11.18. Sont interdits :
- l'emploi de matériaux de forme ondulée ;
 - l'emploi de tout matériau brillant.
- 11.19. Les châssis de toit devront être encastrés lorsqu'ils donnent sur la voie publique.
- 11.20. Sur les toitures à pente, les panneaux solaires devront être encastrés. Ils devront être réalisés dans des matériaux non brillants, non réfléchissants.
- 11.21. Les lucarnes suivantes sont interdites : retroussée ou demoiselle ou vrai chien assis (voir en annexes celles autorisées).

Clôtures :

- 11.22. Les matériaux et les couleurs utilisés pour les murs de maçonnerie pleine, lorsqu'ils ne font pas référence aux éléments de clôture traditionnels (murs de brique, silex, bauge notamment), doivent être harmonisés avec ceux de la façade de la construction principale.
- 11.23. La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 1,80 mètres.
- 11.24. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaings, briques creuses, ...) ainsi que les plaques préfabriquées en béton sur la voie publique.
- 11.25. Les types de clôture admis sur voies et emprises publiques sont :
- les murs pleins d'une hauteur comprise entre 1 et 1,80 mètres maximum et de 0,20 mètre d'épaisseur minimum. Ces murs seront traités en enduits au mortier de chaux, en enduits bâtards teintés dans les tons ocres, pierre ou sable, ou en maçonnerie de brique, de pierre naturelle comme le calcaire ou le silex et comporteront un éventuel chaperon en tuile, en brique ou en chaume.
 - Les grillages et les barreaudages métalliques surmontant des murets bas. Ces murets seront traités en enduits au mortier de chaux, en enduits bâtards teintés dans les tons ocres, pierre ou sable, ou en maçonnerie de brique, de pierre naturelle comme le calcaire ou le silex.
 - Les grillages et les barreaudages métalliques ou en bois, doublés ou non d'une haie ;
 - Les lisses en bois ou en béton de 1,50 mètre de hauteur maximum ;
 - les haies vives ou taillées constituées d'essences locales (voir annexes) doublées ou non de grillage implanté à l'intérieur de la parcelle.
- 11.26. En limite de parcelles, les seules clôtures autorisées sont :
- Les murs pleins,
 - Les grillages doublés ou non de haies vives.
 - les plaques préfabriquées en béton de moins de 0,60 m de hauteur hors sol.

Devantures commerciales et enseignes :

- 11.27. Les devantures commerciales et les enseignes, neuves ou rénovées, doivent s'intégrer aux façades existantes par leurs compositions, leurs dimensions et leurs proportions. Elles doivent s'intégrer à l'architecture générale de l'immeuble, sans dépasser les limites séparatives. Les devantures sont limitées au rez-de-chaussée et ne doivent pas dépasser le bandeau du 1^{er} étage.
- 11.28. Les rideaux métalliques doivent être disposés derrière les vitrines.

Article AUa12 : Stationnement des véhicules

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.
- 12.2. En particulier, il est exigé :
- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété. Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, 1 place de stationnement minimum par logement.
 - pour les constructions à vocation hôtelière et les restaurants : 1 place de stationnement par chambre et 2 places de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant. Pour les établissements qui abritent simultanément ces deux activités, le nombre pris en compte est le plus élevé des deux.
 - pour les constructions à usage de commerce :
 - surfaces de vente supérieure ou égale à 150 m² : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente ;
 - surfaces de vente inférieure à 150 m² : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente ;
 - pour les constructions à usage de services et de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.
 - pour les constructions à usage d'activités artisanales : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.
 - pour les équipements collectifs :
 - salles des fêtes, salles de réunions, salles de spectacles, salles à usage culturel : 1 place par tranche de 10 m² de surface de plancher ;
 - salles de lecture, bibliothèque : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher ;

- enseignement premier degré : 2 places par classe ;
- enseignement second degré : 3 places par classe ;
- établissements sanitaires, sociaux, hospitaliers, et toute activité s'y rapportant : 1 places pour 2 lits.

- 12.3. A ces espaces, doivent s'ajouter les surfaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.
- 12.4. Stationnement des 2 roues (pour les groupes de logements et constructions accueillant du public) : une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes devra être aménagée sur la parcelle.
- 12.5. Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles des constructions les plus directement assimilables.

Article AUa 13 : Espaces libres et plantations

- 13.1. Les parties de terrain libres de toute construction et d'aménagement, et notamment les marges de reculement entre les bâtiments, doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire. Ces espaces libres ne pourront être inférieurs à 30% de la superficie de la propriété.
- 13.2. Sur chaque parcelle privative un arbre de haute tige doit être planté pour 300 m² de terrain aménagé.
- 13.3. Les haies vives sur limites seront constituées d'essences locales (voir en annexes). Les ifs, cyprès, thuyas et lauriers sont interdits.
- 13.4. Les parcs de stationnement de 10 places et plus doivent être plantés à raison d'1 arbre au moins pour 5 places. La superficie réservée aux espaces verts plantés ne doit pas être inférieure à 15% de la superficie totale du parc.
- 13.5. Les aires de stockage à l'air libre, lorsqu'elles sont autorisées, doivent être masquées par une haie composée d'essences végétales locales.
- 13.6. Les éléments figurant au plan comme « éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur » sont soumis aux dispositions des articles L.123-1-5-III alinéa 2 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUa 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet.

SECTION 4 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article AUa 15 : Performances énergétiques et environnementales

- 15.1. Les équipements nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie,) et les matériaux naturels de construction, de façade et de toiture (bois, torchis, parpaings de paille et/ou torchis, ardoises, chaume, tuile terre cuite, ...) sont autorisés et vivement conseillés.

Article AUa 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 16.1. Pour les réseaux de télécommunications électroniques, le nombre de fourreaux en zone urbaine doit être au minimum de deux. Des traverses doivent être prévues pour desservir les habitations de part et d'autre du tracé principal.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 6. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.

Caractère de la zone A : La zone A est réservée à des activités agricoles. Elle recouvre les corps de ferme jugés pérennes au moment de l'élaboration du PLU, ainsi que les terres périurbaines nécessaires à l'activité agricole. Elle peut accueillir les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs.

Article A1 : Types d'occupations ou d'utilisations du sol interdits

- ⇒ Ce qui n'est pas mentionné à l'article A2 est interdit.
- ⇒ Le comblement des mares.



Article A2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

- ⇒ **Les constructions et les aménagements nécessaires à l'implantation des différents réseaux et voies** (eau potable, assainissement, électricité, voirie, etc., y compris les bassins de rétention des eaux pluviales) sont autorisés sous réserve d'un impact maîtrisé sur le milieu naturel et les paysages et à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone.
- ⇒ **Les constructions à usage agricole**, leurs extensions et annexes, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'environnement existant ou projeté.
- ⇒ **Les constructions à usage d'habitation**, leurs extensions et annexes, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'activité du siège d'exploitation agricole et, sous réserve, que leur situation dans la zone agricole soit justifiée par des nécessités fonctionnelles et qu'elles ne constituent pas un mitage de cette zone.
- ⇒ **Les constructions à usage sportif, culturel, de loisirs ou d'hébergement**, leurs extensions et annexes, sous réserve d'un lien direct et nécessaire avec les activités agricoles, compatible avec le caractère de la zone.
- ⇒ **Les équipements d'intérêt collectif**, leurs aménagements et extensions, sous réserve de leur insertion paysagère.
- ⇒ **Les installations classées** et leurs extensions, dans la mesure où les conditions cumulatives suivantes sont remplies :
 - elles satisfont la législation en vigueur les concernant,
 - elles sont liées à l'activité agricole,
 - il ne subsiste pas pour le voisinage de nuisance ou de gêne de nature à rendre indésirable de telles installations dans les zones alentour.
- ⇒ **Les parcs industriels d'aérogénérateurs éoliens** sont autorisés à la condition que l'implantation des aérogénérateurs soit réalisée avec un recul minimal de 750 mètres par rapport aux limites des zones d'habitat UA, AUA et Nh.
- ⇒ **L'aménagement, la réhabilitation, la transformation et le changement de destination** sont autorisés, sous réserve de compatibilité avec le caractère de la zone.
- ⇒ **La reconstruction après sinistre**, sous réserve d'un usage compatible avec le caractère de la zone.
- ⇒ **Les exhaussements et affouillements**, à condition qu'ils répondent à des nécessités de régulation du ruissellement, ou qu'ils soient techniquement nécessaires pour l'assise des constructions ou techniquement nécessaires pour l'assise des constructions et installations. (exemple : quai de transfert).
- ⇒ **Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées repérées au plan de zonage par une trame spécifique**, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence de ce risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes. Elle s'applique en revanche aux projets de reconstruction après sinistre.
- ⇒ **Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement des indices de cavités**, le pétitionnaire est incité à s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

Article A3 : Accès et voirie

⇒ Hors agglomération, aucun nouvel accès n'est autorisé sur la RD26, la RD81, la RD85 et la RD86, sauf cas exceptionnel qui feront l'objet d'une autorisation spécifique, au titre du regroupement agricole, de la création d'une nouvelle activité agricole ou de la relocalisation d'une exploitation agricole.

⇒ L'accès sur les voies de circulation de moindre importance doit être privilégié.

⇒ Les voies en impasse, lorsqu'elles sont nécessaires, doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de défense incendie et de ramassage des déchets de faire demi-tour.

⇒ Pour les constructions à usage d'habitation et les constructions compatibles avec le voisinage de zones habitées (commerces, activités...), en cas de pose d'un portail, il est exigé un retrait d'au moins 5 mètres de la limite de chaussée pour les constructions à usage d'habitation.

⇒ En outre, il est rappelé que :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.
- Les voies ou les chemins qui assurent la desserte des constructions et installations projetées doivent présenter les caractéristiques techniques suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet. Elles doivent notamment permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.
- Le projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, en particulier lorsque les conditions de visibilité ne sont pas suffisantes (exemples : sortie de garage ne présentant pas de condition de visibilité suffisante, pose d'un portail selon un retrait insuffisant pour permettre l'arrêt ou le stationnement en dehors des voies et espaces publics, etc.)

Article A4 : Desserte par les réseaux

Eau et Electricité :

⇒ Toute construction projetée, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau et électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées.

⇒ Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

Desserte en eau industrielle :

⇒ Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services compétents.

Assainissement - Eaux usées :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques.
- Le réseau interne d'assainissement des eaux usées de tout lotissement ou groupe d'habitations doit faire l'objet d'essais de réception, inspection télévisée, essais d'étanchéité (air et/ou eau) et tests de compactage.
- En l'absence de réseau d'assainissement public au moment de la demande du pétitionnaire, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande du permis de construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher dans les meilleurs délais, délai qui ne devra pas être supérieur à deux ans, à leurs propres frais, sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

Eaux résiduelles industrielles :

⇒ Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles (notamment commerces alimentaires) est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau collectif ou non collectif d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié et à l'accord préalable du gestionnaire du réseau (convention de rejet) conformément au Code de la Santé publique.

Assainissement Eaux pluviales :

⇒ Le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales (conformément à l'article 641 du Code Civil).

⇒ Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.

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

⇒ Dans le cas de réalisation de lotissements ou groupe de constructions, des aménagements tels qu'un bassin de rétention ou tout autre dispositif devront être réalisés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués de la propriété. En particulier, il y a lieu de prévoir :

- des fossés destinés à la récupération des eaux pluviales et à leur évacuation ;
- des équipements et ouvrages permettant de réguler le débit des eaux de ruissellement et de les traiter avant rejet (tels : structures-réservoirs pour les parcs de stationnement, chaussées et aires de services ; enrobé drainant, couche poreuse, matériau réservoir de type ballast sur géomembrane étanche par exemple ; cunette infiltrante ; bassin de retenue principal et bassins intermédiaires chaque fois que la surface à aménager ne réserve pas suffisamment de surface poreuse)
- la récupération des eaux de ruissellement issues des chaussées, toitures et bâtiments qui devront faire l'objet d'un traitement particulier (exemple ; décanteur, déshuileur)

Electricité et téléphone :

⇒ Pour toute construction, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution sur le domaine privé doivent être souterrains.

⇒ Pour les réseaux de télécommunication, le nombre de fourreaux en zone urbaine doit être au minimum de deux. Des traverses doivent être prévues pour desservir les habitations de part et d'autre du tracé principal.

Article A5 : Caractéristique des terrains

Sans objet.

Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

⇒ Les constructions à vocation agricole doivent être implantées selon un retrait minimal de :

- 10 m de la limite d'emprise de toute voie attenante, quelque soit leur gabarit.
- 50 m de la limite d'emprise d'une voie située en limite d'une zone d'habitat existant, ou d'une zone de développement de l'habitat. Cette distance est portée à 75 m minimum lorsque ce bâtiment agricole est lié à une exploitation pratiquant de l'élevage.

⇒ Malgré ces dispositions, les extensions seront autorisées pour les bâtiments existants, sous réserve de non aggravation de la règle.

Une distance minimale d'implantation d'une fois et demie la hauteur des aérogénérateurs (hauteur des pâles comprises) des parcs industriels éoliens doit être respectée à partir de la limite des voies et emprises publiques, tout en conservant une distance minimale de recul de 75 mètres.

⇒ Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs.

Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

⇒ Il n'est pas fixé de prescription pour les équipements collectifs.

⇒ Pour les constructions à usage d'habitation :

- 3) Pour les constructions principales : la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($d=h/2 \geq 3m$). Toute implantation sur une limite séparative est interdite.
- 4) Pour leurs annexes, deux cas se présentent :
 - pour les projets s'adossant à un mur existant (bâtiment, mur de clôture), l'alignement est possible sous réserve que la hauteur soit inférieure ou égale au mur existant,
 - dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment annexe au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres ($d=h/2 \geq 2m$).

⇒ Pour les bâtiments agricoles situés en bordure d'une zone d'habitat existant, ou d'une zone de développement de l'habitat, un retrait d'au minimum 50 mètres doit être respecté entre ladite construction agricole et la limite de la zone urbanisée. Cette distance est portée à 75 m minimum lorsque ce bâtiment agricole est lié à une exploitation pratiquant de l'élevage. Toute implantation sur une limite séparative est interdite.

⇒ Pour les bâtiments agricoles situés en bordure de la zone UE, un retrait de 50 mètres minimum doit être respecté entre ladite construction agricole et la limite de la zone UE. Cette distance est portée à 75 m minimum lorsque ce bâtiment agricole est lié à une exploitation pratiquant de l'élevage. Toute implantation sur une limite séparative est interdite.

⇒ L'aménagement, la transformation ou la réhabilitation de bâtiments existants ne respectant pas déjà ces règles d'implantation peuvent être autorisés s'ils n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble des limites séparatives.

⇒ Pour les parcs industriels d'aérogénérateurs éoliens, l'implantation des aérogénérateurs devra être réalisée avec un recul minimal de 750 mètres par rapport aux limites des zones d'habitat UA, AUA et Nh.

Article A8 : Implantation des constructions sur une même propriété

⇒ Pas de prescription particulière.

Article A9 : Emprise des constructions

⇒ Pas de prescription particulière.

Article A10 : Hauteur des constructions

⇒ La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux habitables, soit R+combles. Dans tous les cas la hauteur des bâtiments est limitée à 7,50 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel, à l'exception des bâtiments d'intérêt collectif pour lesquels il n'est pas fixé de prescriptions.

⇒ La hauteur des constructions à usage agricole ne doit pas excéder 10 m au faîtage, sauf exception par nature (silo, boisseau...).

⇒ Malgré ces dispositions, les extensions seront autorisées pour les bâtiments existants, sous réserve de non aggravation par rapport à la règle.

⇒ Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs.

Article A11 : Aspect extérieur des constructions

- ⇒ Les constructions de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site.
- ⇒ Malgré les dispositions qui suivent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de non aggravation de l'écart par rapport à la règle, et que l'ensemble soit en harmonie avec la construction existante.
- ⇒ Les constructions à usage d'activité agricole doivent faire l'objet d'une réflexion sur leur insertion paysagère et environnementale dans la zone.
- ⇒ Les buttes artificielles et les modifications excessives du terrain naturel sont interdites.
- ⇒ La cote du plancher-bas des habitations n'excédera pas 50 cm par rapport au terrain naturel.

Matériaux et volumétrie :

- ⇒ Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings...) devront être recouverts d'un enduit ou parement sur leur face extérieure.
- ⇒ Les couleurs de bardages seront choisies dans une gamme de couleurs mates. Les couleurs principales des matériaux de façade d'un autre aspect seront d'une teinte de tonalité neutre, les teintes brillantes étant interdites.
- ⇒ Les couleurs des matériaux de parements et des peintures extérieures devront s'harmoniser avec la façade principale de la construction.
- ⇒ Pour les extensions et les annexes vitrées des habitations et sous réserve d'intégration aux bâtiments existants, les matériaux transparents ou translucides seront autorisés comme matériaux de construction et de couverture.
- ⇒ Les abris de jardin, ainsi que les citernes destinées à recueillir des liquides de toute nature, doivent être le moins visible possible depuis les voies publiques ou, à défaut, doivent faire l'objet d'une insertion paysagère.
- ⇒ Le choix des couleurs :
 - se rapprochera des couleurs et matériaux extraits localement ;
 - s'inscrira dans le paysage ;
 - les couleurs « vives » sont proscrites, notamment le blanc cru.
- ⇒ Les matériaux et couleurs de façade et de toiture d'un bâtiment devront présenter une harmonie générale.

Toitures :

- ⇒ Les pentes de toiture feront :
 - 35° minimum pour les constructions principales à usage d'habitation
 - 20° minimum pour les annexes aux habitations.
- ⇒ Les monopentes sont autorisées pour les annexes accolées à un pignon ou à un mur existant au moins aussi haut.
- ⇒ Les toits terrasses sont interdits.
- ⇒ Les matériaux de couverture autorisés pour les constructions à usage d'habitation sont l'ardoise, le chaume, la tuile plate et les matériaux similaires.
- ⇒ Concernant les bâtiments à usage agricole, seuls sont autorisés comme matériaux de couverture le bardage, le zinc et le fibro, à l'exception du bardage de type « onduline ».

Clôtures :

- ⇒ Le long des voies, les seules clôtures autorisées sont :
 - Les murs bahut d'une hauteur maximale de 80 cm surmontés d'un dispositif à claire-voie ou non.
 - Les clôtures végétales doublées ou non de grillage : dans ce cas, le grillage posé à l'intérieur de la parcelle.
- ⇒ En limite de parcelles, les seules clôtures autorisées sont :
 - Les murs pleins
 - Les grillages doublés ou non de haies
- ⇒ Les matériaux et les couleurs utilisés pour les murs de maçonnerie pleine, lorsqu'ils ne font pas référence aux éléments de clôture traditionnels (murs de brique, silex, bauge notamment), doivent être harmonisés avec ceux de la façade de la construction principale.
- ⇒ La hauteur maximale des clôtures est de 2 m.

Article A12 : Stationnement des véhicules

- ⇒ Le stationnement des véhicules et engins correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques, ainsi que les places et aires de manœuvre et livraison liées aux véhicules utilitaires.
- ⇒ La superficie à prendre en compte pour le stationnement des véhicules est de 25 m², accès compris.
- ⇒ Il est exigé 3 places de stationnement pour tout logement créé.
- ⇒ Le camping, même sauvage, et le stationnement des caravanes sont strictement interdits.

Article A13 : Espaces libres et plantations

- ⇒ 20% de la superficie du terrain devront être aménagés en espaces verts plantés liés à une composition paysagère cohérente avec les caractéristiques paysagères, bâties et urbaines dans lesquelles le projet s'insère (exemple : alternance de hauteurs, de plantations éparses ou en bosquets...).
- ⇒ Les parties de parcelles situées entre la façade des constructions nouvelles et la limite de la voie publique ou privée qui les borde peuvent être traitées en espaces verts, parking, terrasse, etc., et doivent faire l'objet d'un aménagement paysager conçu en rapport avec le caractère de la voie qui les borde.
- ⇒ En cas de clôture végétale totale ou partielle, les plantations devront être choisies parmi les essences locales.
- ⇒ Les parcs de stationnement publics ou privés à l'air libre, d'une capacité de stockage supérieure à 10 véhicules doivent faire l'objet d'une composition paysagère, dans laquelle la superficie réservée aux espaces verts plantés ne doit pas être inférieure à 15 % de la superficie totale du parc.
- ⇒ Pour l'ensemble des projets, une attention particulière devra être portée à la qualité du traitement paysager des espaces visibles depuis toutes les voies traversant les zones agricoles.
- ⇒ Les éléments repérés par une trame spécifique au plan de zonage au titre de l'article L.123-1 7° sont soumis aux dispositions des articles R442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet.

SECTION 4 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article A 15 : Performances énergétiques et environnementales

- 15.1. Les équipements nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie,) et les matériaux naturels de construction, de façade et de toiture (bois, torchis, parpaings de paille et/ou torchis, ardoises, chaume, tuile terre cuite, ...) sont autorisés et vivement conseillés.

Article A 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 16.1. Pour les réseaux de télécommunications électroniques, le nombre de fourreaux en zone urbaine doit être au minimum de deux. Des traverses doivent être prévues pour desservir les habitations de part et d'autre du tracé principal.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre 7. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone N : La zone N vise la protection du site, des paysages et de l'environnement. Elle couvre des espaces sensibles au mitage et affirme la coupure non bâtie traditionnelle entre le Village et le Soulangier. Elle concerne aussi des espaces bâtis enclavés dans l'espace agricole, dont il s'agit d'assurer le maintien et une évolution cohérente, tous les espaces interstitiels jouxtant les deux corps de ferme implantés au Village.

Elle comprend également un secteur **Nh** correspondant à des parcelles insuffisamment équipées du Soulangier, ainsi que des développements récents au Soulangier non compatibles avec son urbanisation traditionnelle. Cette zone a un caractère essentiellement résidentiel, et a vocation à se développer de manière raisonnée.

Article N1 : Types d'occupations ou d'utilisations du sol interdits

- ⇒ Ce qui n'est pas mentionné à l'article N2 est interdit.
- ⇒ Le comblement des mares nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales.
- ⇒ Le défrichement et l'abattage des haies bocagères séparatives repérées, au titre de l'article L.123-1-5-III alinéa 2, par une trame spécifique au plan de zonage

Article N2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

- ⇒ **Les constructions et les aménagements nécessaires à l'implantation des différents réseaux et voies** (eau potable, assainissement, électricité, voirie, etc., y compris les bassins de rétention des eaux pluviales), sous réserve d'un impact maîtrisé sur le milieu naturel et les paysages et à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone.
- ⇒ **Les extensions et annexes des constructions existantes**, sous réserve d'intégration dans le site et l'environnement.
- ⇒ Les petites annexes de 20 m² maximum pour abriter du bétail.
- ⇒ **Les équipements collectifs**, leurs extensions et annexes, sous réserve d'intégration dans le site et l'environnement.
- ⇒ **Les aires de jeux et de sport** ainsi que les aires de stationnement, sous réserve d'être ouvertes au public.
- ⇒ **La reconstruction après sinistre, le changement de destination, l'aménagement, la transformation et la réhabilitation du bâti existant ne pouvant répondre pas aux prescriptions édictées dans les articles N9 et N13**, et sous réserve d'un usage compatible avec le caractère de la zone.
- ⇒ **Les exhaussements et affouillements**, à condition qu'ils répondent à des nécessités de régulation du ruissellement ou techniquement nécessaires pour l'assise des constructions ou installations.
- ⇒ **Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées repérées au plan de zonage par une trame spécifique**, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme tant que la présence de ce risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes. Elle s'applique en revanche aux projets de reconstruction après sinistre.
- ⇒ **Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement des indices de cavités**, le pétitionnaire est incité à s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

Dans le secteur Nh :

- ⇒ **Les constructions et utilisations à usage hôtelier**, leurs extensions et annexes, sous réserve de compatibilité avec le site et l'environnement.
- ⇒ **Les constructions et utilisations du sol à usage d'artisanat, de commerce, de bureaux et de service**, leurs extensions et annexes, sous réserve de compatibilité avec la vocation principale de la zone,

n'engendrant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat environnant et dont l'implantation correspond à des besoins strictement nécessaires à la vie quotidienne et ne dépassant pas 200 m² de surface de plancher.

⇒ **Les constructions à usage d'habitations**, leurs extensions et annexes, sous réserve de compatibilité avec le site et l'environnement.

Article N3 : Accès et voirie

⇒ Hors agglomération, aucun accès direct n'est autorisé sur la RD26 et la RD85.

⇒ L'accès sur les voies de circulation de moindre importance doit être privilégié.

⇒ Les sorties jumelées sont préconisées pour toute construction à usage d'habitat.

⇒ En cas de pose d'un portail, il est exigé un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite de l'alignement pour les constructions à usage d'habitation.

⇒ En outre, il est rappelé que :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Tout projet doit permettre par l'implantation de voiries internes l'accès aux terrains qui, par le fait de cette opération, ne présenteraient plus d'accès automobile direct sur les voies publiques.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.
- Les voies nouvelles créées doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.
- Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, en particulier lorsque les conditions de visibilité ne sont pas suffisantes (exemples : sortie de garage ne présentant pas de condition de visibilité suffisante, pose d'un portail selon un retrait insuffisant pour permettre l'arrêt ou le stationnement en dehors des voies et espaces publics, etc.)

Article N4 : Desserte par les réseaux

Eau et Electricité :

Toute construction projetée, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau et électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées.

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

Toute opération d'ensemble ou groupe de constructions doit être desservi par un réseau interne de distribution d'eau potable sous pression et un réseau de distribution d'électricité.

Desserte en eau industrielle :

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services compétents.

Assainissement - Eaux usées :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques.
- Tout lotissement ou groupe de constructions doit être desservi par un réseau interne d'assainissement raccordé au réseau d'assainissement public existant en respectant ses caractéristiques.

- Le réseau interne d'assainissement des eaux usées de tout lotissement ou groupe d'habitations doit faire l'objet d'essais de réception, inspection télévisée, essais d'étanchéité (air et/ou eau) et tests de compactage.
- En l'absence de réseau d'assainissement public au moment de la demande du pétitionnaire, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande du permis de construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher dans les meilleurs délais, délai qui ne devra pas être supérieur à deux ans, à leurs propres frais, sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

Eaux résiduaires industrielles :

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles (notamment commerces alimentaires) est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau collectif ou non collectif d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié et à l'accord préalable du gestionnaire du réseau (convention de rejet) conformément au Code de la Santé publique.

Assainissement Eaux pluviales :

Le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales (conformément à l'article 641 du Code Civil).

Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.

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

Dans le cas de réalisation de lotissements ou groupe de constructions, des aménagements tels qu'un bassin de rétention ou tout autre dispositif devront être réalisés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués de la propriété. En particulier, il y a lieu de prévoir :

- des fossés destinés à la récupération des eaux pluviales et à leur évacuation ;
- des équipements et ouvrages permettant de réguler le débit des eaux de ruissellement et de les traiter avant rejet (tels : structures-réservoirs pour les parcs de stationnement, chaussées et aires de services ; enrobé drainant, couche poreuse, matériau réservoir de type ballast sur géomembrane étanche par exemple ; cunette infiltrante ; bassin de retenue principal et bassins intermédiaires chaque fois que la surface à aménager ne réserve pas suffisamment de surface poreuse)
- la récupération des eaux de ruissellement issues des chaussées, toitures et bâtiments qui devront faire l'objet d'un traitement particulier (exemple ; décanteur, déshuileur)

Electricité et téléphone :

⇒ En cas de création d'opération d'ensemble ou d'ensembles groupés, les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain.

⇒ Pour toute construction, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution sur le domaine privé doivent être souterrains.

⇒ Pour les réseaux de télécommunication, le nombre de fourreaux en zone urbaine doit être au minimum de deux. Des traverses doivent être prévues pour desservir les habitations de part et d'autre du tracé principal.

Article N5 : Caractéristique des terrains

⇒ Pas de prescription particulière.

Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

⇒ Les constructions doivent être implantées en tenant compte des prescriptions suivantes :

- les constructions principales doivent être implantées selon un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.
- Pour leurs annexes, un retrait minimum de 3 mètres doit être compté depuis la limite d'emprise des voies.

⇒ Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs

⇒ Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant (étant situées entre l'alignement et les retraits de 5 m ou 3 m), les changements de destination, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre, extensions sont autorisés sous réserve de non aggravation par rapport à la règle en cours.

Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Il n'est pas fixé de prescription pour les équipements collectifs.
- 7.2. Pour tout autre type de constructions principales, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($d=h/2 \geq 3m$). Toute implantation sur une limite séparative est interdite.
- 7.3. Les annexes doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres ($d=h/2 \geq 2m$). Cette distance de retrait peut être réduite à 1 m lorsque la hauteur au faîtage ne dépasse pas 2,50 m.
- 7.4. Ces distances de retrait peuvent également être réduites pour des constructions existantes dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur.
- 7.5. Les annexes peuvent éventuellement être implantées en limites séparatives dans les deux cas suivants :
 - pour les annexes dont la hauteur ne dépasse pas 5 m au faîtage et 2,50 m en limite séparative. Cette construction est toutefois limitée à 50 m² d'emprise au sol ;
 - Lorsque cette annexe constitue une extension de la construction existante. Dans ce cas, la hauteur en limites séparatives de cette extension ne devra pas dépasser 2 mètres (par exemple : cas d'un garage construit en monopente sur le pignon de l'habitation ou extension d'un garage). Cette extension est toutefois limitée à 20 m² d'emprise au sol maximum.
- 7.6. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant (situées en limite séparative ou dans la marge de retrait), sont autorisés, à condition de ne pas rapprocher l'immeuble des limites : les changements de destination, réhabilitations, réfections, adaptations, extensions, reconstructions après sinistre, travaux d'isolation thermique par l'extérieur.

Article N8 : Implantation des constructions sur une même propriété

⇒ Pas de prescription particulière.

Article N9 : Emprise des constructions

⇒ Dans le **secteur Nh**, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne dépassera pas 20% de la superficie du terrain.

Article N10 : Hauteur des constructions

- 10.1. La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- 10.2. La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux habitables, soit R+combles.
- 10.3. Dans tous les cas, la hauteur des bâtiments est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit, à l'exception des bâtiments d'intérêt collectif pour lesquels il n'est pas fixé de prescriptions.
- 10.4. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes 10.2 et 10.3 (dépassant ces hauteurs), dans le cas de reconstruction, extension, changement de destination, réhabilitation, les hauteurs ne devront pas dépasser la hauteur existante.

Article N11 : Aspect extérieur des constructions

Insertion dans l'environnement

- 11.1. Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site.
- 11.2. Les architectures pastiches de l'architecture régionale ou présentant des caractéristiques archaïques ou étrangères à la tradition régionale sont interdites.
- 11.3. La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,50 mètre au-dessus du sol naturel.
- 11.4. Les garages en sous-sols sont fortement déconseillés du fait de la présence de la nappe phréatique à faible profondeur.
- 11.5. Sur les terrains en pente, les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du terrain naturel.
- 11.6. Les annexes (garages, dépendances, remises ou assimilés, abris de jardin, ...) et les petites extensions (vérandas, verrières), devront dans la mesure du possible être construites en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal.
- 11.7. Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, d'eau ainsi que les dispositifs permettant la récupération d'énergie renouvelable (pompe à chaleur, aérothermie, ...) doivent rester non visibles de la voie publique. Ils seront alors situés en arrière d'une construction depuis la voie, ou cachées par une haie vive, ou enterrées.

Aspect des façades :

- 11.8. Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings, ...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure.
- 11.9. Les soubassements auront une hauteur qui n'excédera pas 0,80 mètre en moyenne lorsque celui-ci est traité dans un matériau présentant un aspect différent de l'ensemble.
- 11.10. Sont interdits :
 - les matériaux d'aspect médiocre tels que faux pans de bois, faux marbres, faux moellons ;
 - les couleurs vives et criardes ;
 - le blanc pur ;
 - pour les enduits, les ocres rouges foncés et les tons de couleur bleu, vert.
- 11.11. Pour les enduits et les bardages, les tons de couleurs sable, pierre, ocre, gris, rose, beige sont seuls autorisés (voir annexes). Pour les bardages, les tons de couleur bleu, vert sont également autorisés s'ils sont clairs ou doux.
- 11.12. La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions, les extensions en harmonie de couleur et matériaux avec l'architecture existante. Les bandeaux, les corniches, les souches de cheminées, les appareillages de briques ou de pierres seront, dans la mesure du possible, conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux d'aspect similaire.

Toitures :

- 11.13. Les toitures des constructions principales seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments d'une pente supérieure ou égale à 35°. Elles devront comporter un débord de toiture de 20 cm minimum. Pour les annexes, la pente de toit pourra être abaissée à 15° minimum, voire 13° pour des abris de jardin.
- 11.14. Les toitures des constructions principales seront réalisées en tuiles plates, en ardoises, en chaume, en roseaux, en zinc prépatiné. Pour les annexes, des matériaux similaires de teinte et d'aspect sont également autorisés, ainsi que des tôles laquées de teinte brune ou ardoisée.
- 11.15. Pour les constructions existantes dont les toitures comportent d'autres matériaux que ce autorisés précédemment, les extensions sont autorisées avec les matériaux existants précédemment.
- 11.16. Pour les vérandas, les toitures pourront être également réalisées en verre, polycarbonate, matériaux métalliques ou aluminium non brillant. La pente pourra être abaissée à 15°.
- 11.17. Les toitures monopentes sont autorisées pour les extensions en appentis, pour les vérandas, pour les annexes non accolées de 30 m² maximum d'emprise au sol, pour les annexes s'appuyant sur un mur existant. Leur pente ne pourra être inférieure à 15°.
- 11.18. Les toitures terrasses peuvent être autorisées lorsqu'elles sont intégrées dans un jeu de toitures à pentes et lorsque leur superficie est inférieure ou égale à 25% de la surface couverte.
- 11.19. Sont interdits :
 - l'emploi de matériaux de forme ondulée ;
 - l'emploi de tout matériau brillant.
- 11.20. Les châssis de toit devront être encastrés lorsqu'ils donnent sur la voie publique.
- 11.21. Sur les toitures à pente, les panneaux solaires devront être encastrés. Ils devront être réalisés dans des matériaux non brillants, non réfléchissants.
- 11.22. Les lucarnes suivantes sont interdites : retroussée ou demoiselle ou vrai chien assis (voir en annexes celles autorisées).

Clôtures :

- 11.23. Les matériaux et les couleurs utilisés pour les murs de maçonnerie pleine, lorsqu'ils ne font pas référence aux éléments de clôture traditionnels (murs de brique, silex, bauge notamment), doivent être harmonisés avec ceux de la façade de la construction principale.
- 11.24. La hauteur maximale des clôtures est de 1.80 m.
- 11.25. Les piliers intermédiaires des clôtures devront être de proportion discrète.
- 11.26. Les types de clôture admis sur voies et emprises publiques sont :
 - les murs pleins d'une hauteur comprise entre 1 et 1,80 mètre maximum et de 0,20 mètre d'épaisseur minimum. Ces murs seront traités en enduits au mortier de chaux, en enduits bâtards teintés dans les tons ocres, pierre ou sable, ou en maçonnerie de brique, de pierre naturelle comme le calcaire ou le silex et comporteront un éventuel chaperon en tuile, en brique ou en chaume.
 - Les grillages et les barreaudages métalliques surmontant des murets bas. Ces murets seront traités en enduits au mortier de chaux, en enduits bâtards teintés dans les tons ocres, pierre ou sable, ou en maçonnerie de brique, de pierre naturelle comme le calcaire ou le silex.
 - Les grillages et les barreaudages métalliques ou en bois, doublés ou non d'une haie ;
 - Les lisses en bois ou en béton de 1,50 mètre de hauteur maximum ;
 - les haies vives ou taillées constituées d'essences locales (voir annexes) doublées ou non de grillage implanté à l'intérieur de la parcelle.
- 11.27. En limite de parcelles, les seules clôtures autorisées sont :
 - Les murs pleins
 - Les grillages doublés ou non de haies vives
 - les plaques préfabriquées en béton de moins de 0,60 m de hauteur hors sol.

Article N12 : Stationnement des véhicules

- ⇒ Le stationnement des véhicules et engins correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques.
- ⇒ La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², accès compris.
- ⇒ En outre :
- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places par logement créé.
 - Pour les autres constructions et installations, les surfaces destinées aux aires de stationnement seront déterminées en fonction des caractéristiques propres à chaque établissement.

Article N13 : Espaces libres et plantations

- ⇒ 50 % de la superficie du terrain devront être aménagés en espaces verts plantés liés à une composition paysagère cohérente avec les caractéristiques paysagères, bâties et urbaines dans lesquelles le projet s'insère (exemple : alternance de hauteurs, de plantations éparées ou en bosquets...).
- ⇒ Sur chaque parcelle privative un arbre de haute tige doit être planté pour 300 m² de terrain aménagé.
- ⇒ Les parties de parcelles situées entre la façade des constructions nouvelles et la limite de la voie publique ou privée qui les borde peuvent être traitées en espaces verts, parking, terrasse, etc.... mais doivent faire l'objet d'un aménagement paysager conçu en rapport avec le caractère de la voie qui les borde.
- ⇒ En cas de clôture végétale, les plantations devront être choisies parmi les essences locales, dont la liste figure en annexe. Les ifs, cyprès, Thuyas et Laurier sont interdits.
- ⇒ Une attention particulière devra être portée à la qualité du traitement paysager des espaces visibles depuis les voies traversant l'ensemble de la zone.
- ⇒ Une attention particulière devra être portée à la qualité du traitement paysager des espaces visibles depuis les RD80 et RD26.
- ⇒ Les espaces boisés classés repérés par une trame spécifique au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants et R.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- ⇒ Les éléments repérés par une trame spécifique au plan de zonage au titre de l'article L.123-1 7° sont soumis aux dispositions des articles R442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- ⇒ Les zones situées en espace boisé classé seront régies par les articles L130-1 et suivants et R130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet.

SECTION 4 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article N 15 : Performances énergétiques et environnementales

- 15.1. Les équipements nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie,) et les matériaux naturels de construction, de façade et de toiture (bois, torchis, parpaings de paille et/ou torchis, ardoises, chaume, tuile terre cuite, ...) sont autorisés et vivement conseillés.

Article N 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 16.1. Pour les réseaux de télécommunications électroniques, le nombre de fourreaux en zone urbaine doit être au minimum de deux. Des traverses doivent être prévues pour desservir les habitations de part et d'autre du tracé principal.

ANNEXES

GLOSSAIRE

ACCES

L'accès correspond à l'espace par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte. Il s'agit soit de la limite donnant directement sur la voie (telle que portail ou porte de garage), soit de l'espace sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage (telle que bande d'accès).

ACTIVITES AGRICOLES (Article L 311-1 du Code Rural)

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil. Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L 722-1 et L 722-20.

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENT DES SOLS

Les affouillements et exhaussements sont soumis à une autorisation préalable à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 m (bassins, travaux de remblai et de déblai...).

AIRE DE STATIONNEMENT

Aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités.

Cette catégorie regroupe les parcs de stationnement publics ou privés, les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion, près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente, les aires de stockage des véhicules, non soumis au régime des installations classées pour l'environnement, les aires d'exposition ou de vente de caravanes...

ALIGNEMENT

L'alignement est la fixation des limites que l'Administration entend assigner au domaine public au droit des propriétés riveraines des voies de communication. A défaut de fixation administrative il est constitué par la limite commune d'un fonds et d'une voie ouverte à la circulation générale. Les dispositions de l'article 6 du règlement de chaque zone s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation publique ou aménagées en impasse.

L'alignement est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé lorsque l'alignement sépare un terrain du domaine public (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). Dans cette dernière hypothèse, l'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de construction, réparation, mûr de clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Les PLU, peuvent prévoir de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés.

ANNEXES

Sont considérés comme annexes, les locaux secondaires d'un seul niveau, éventuellement avec toiture, attenants ou non au bâtiment principal, constituant des dépendances, tels que réserves, remises, garages, etc..

CAMPING

Le camping est défini comme une activité de loisirs. Cette dernière est temporaire et/ou saisonnière. Cet élément permet de distinguer le campeur du nomade.

L'abri du campeur est caractérisé par l'absence de moyens de mobilité propres (roues). Il est également transportable et démontable.

La réglementation relative au camping est définie aux articles L 443-1 et R 443-6 du Code de l'Urbanisme. Conformément à ces dispositions, le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise des routes et voies publiques, avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol, sous réserve, le cas échéant, de l'opposition du propriétaire.

En dehors des terrains aménagés, le maire peut, par arrêté, interdire le camping dans certaines zones déterminées.

CARAVANE (Article R 443-2 et suivants du code de l'urbanisme)

La caravane est le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou pour l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction. Comme les maisons mobiles, les chalets démontables, les bungalows, la caravane qui perd ses moyens de mobilité, entre dans le champ d'application du permis de construire.

Tout stationnement pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, d'une caravane est subordonné à l'obtention d'une autorisation, par le propriétaire du terrain sur lequel elle est installée, ou par toute autre personne ayant la jouissance du terrain,

Toutefois, en ce qui concerne les caravanes qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs, l'autorisation n'est exigée que si le stationnement de plus de trois mois est continu.

L'autorisation de stationnement de caravane n'est pas nécessaire si le stationnement a lieu :

- a) Sur les terrains aménagés permanents pour l'accueil des campeurs et des caravanes, régulièrement autorisés et classés,
- b) A l'intérieur des terrains désignés à l'article R 444-3 b et c,
- c) Sur les terrains aménagés en application de l'article R 443-13 ou
- d) Dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Le stationnement des caravanes, quelle qu'en soit la durée, en dehors des terrains aménagés, peut être interdit par arrêté dans certaines zones pour les motifs indiqués à l'article R 443-10 (tranquillité des habitants, nuisances paysagères, risques), à la demande ou après avis du conseil municipal.

L'arrêté d'interdiction de stationnement des caravanes est pris après avis de la commission départementale de l'action touristique. Faute de réponse de cette commission dans le délai de deux mois à compter de sa consultation, son avis est réputé favorable.

Lorsqu'il n'y a pas de terrains aménagés sur le territoire de la commune, cette interdiction ne s'applique pas, sauf circonstance exceptionnelle, aux caravanes à usage professionnel ni à celles qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs ; L'arrêté mentionné ci-dessus peut seulement limiter le stationnement desdites caravanes à une durée qui peut varier selon les périodes de l'année sans être inférieure à deux jours ni supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (cos). Article R123-10 du Code de l'Urbanisme.

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le rapport exprimant le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

COMBLE

L'étage de comble correspond aux niveaux de plancher sous toiture, situé en retrait des étages droits, occupant le volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.

CONSTRUCTION

Le terme générique de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations qui entrent dans le champ d'application du permis de construire, qu'ils soient soumis à permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir ou à déclaration préalable. Il s'agit de toute construction nouvelle ou de travaux (adaptation, réfection, extension etc.) exécutés sur des constructions existantes.

DEROGATION

Les règles définies par un PLU, ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, autre que celles formellement prévues par le règlement. Seules des adaptations mineures peuvent être accordées, le cas échéant.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'une construction s'exprime par le rapport en pourcentage entre la surface de terrain occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brute de la construction et la surface totale de la propriété d'assiette de celle-ci.

Ne sont pas prises en compte au titre de l'emprise au sol des places de stationnement construites sous le niveau du terrain naturel.

Si le terrain est partiellement atteint par une servitude d'alignement ou un emplacement réservé, c'est la surface hors servitude ou emplacement qui est prise en compte.

ESPACES BOISES CLASSES

Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ESPACES LIBRES ET ESPACES VERTS

Sauf précision contraire des orientations d'aménagement par secteur, les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Les espaces verts correspondent aux espaces libres plantés. Les surfaces dédiées à la réalisation des dispositifs d'assainissement ne sont pas comptabilisées dans les espaces verts exceptés lorsqu'ils font l'objet d'un traitement paysager et sont accessibles au public.

HABITATION LEGERE DE LOISIRS

Construction à usage d'habitation, destinée à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontable ou transportable et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente dans un cadre collectif, notamment les maisons familiales et les villages de vacances. En aucun cas une construction de ce type ne peut être implantée de manière isolée.

HAUTEUR

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre les points les plus hauts de la construction par rapport au sol naturel (niveau du sol existant avant travaux).

INSTALLATION CLASSEE

Les installations classées sont soumises aux articles L511-1 et suivants du Code de l'Environnement (anciennement loi n°76-663 du 19/07/1976). Elles sont soumises à autorisation ou déclaration selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS articles L442-1 à L442-2 et R442-1 à R442-14 du Code de l'Urbanisme

Les catégories d'installations et travaux divers sont les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités, les garages collectifs de caravanes, les affouillements et exhaussements des sols.

LIMITES SEPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

LOTISSEMENT

Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

MARGE DE REcul ET IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement ; Sa largeur se mesure depuis l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan et jusqu'au mur de la façade.

OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL

Les deux termes « occupation » et « utilisation » permettent de regrouper tous les types d'opérations. Ainsi, par exemple, une construction est une occupation et une aire de stationnement de surface est une utilisation du sol. De plus, ils concernent le sol et le sous sol. Un parking souterrain ou les constructions en volume sont des occupations et utilisations du sol.

Cette notion correspond également à une occupation ou une utilisation physique du sol. En effet, les règles affectant ces utilisations ou occupations du sol s'appliquent indépendamment de la qualité du propriétaire ou de la date d'acquisition du bien.

Le PLU n'a pas vocation à réglementer toutes les occupations et utilisations du sol. Certaines d'entre elles relèvent d'autres législations. Par exemple, l'autorisation ou l'interdiction de certains types de cultures relève du code rural, la publicité et les enseignes sont soumises à une réglementation spécifique ...

OPERATIONS D'ENSEMBLE OU GROUPEES

Constructions à usage d'habitation individuelles réalisées sous forme notamment de permis de construire valant division, ou de lotissement ou d'association foncière urbaine (AFU) de remembrement.

PARCS D'ATTRACTIONS, AIRES DE JEUX ET DE SPORTS OUVERTES AU PUBLIC

Parcs publics, terrains de plein air, stands de tir, pistes cyclistes, golfs, kartings etc.

Ces opérations ne doivent pas comporter des constructions ou ouvrages soumis à permis de construire.

REHABILITATION

Travaux de confortation, de mise au norme d'un bâtiment n'entraînant pas de changement d'affectation.

RESIDENCE MOBILE DE LOISIRS (MOBIL HOME) ET HABITATION LEGERE DE LOISIRS

Selon la norme Afnor 56-410, la résidence mobile de loisirs est un véhicule de loisirs, habitable et transportable, destiné à une occupation temporaire ou saisonnière, ne satisfaisant pas aux exigences pour la construction

Sous peine de perdre son statut de mobil home et d'être soumis à la législation plus contraignante des Habitations Légères de Loisirs (HLL, type chalets, sans roues), la résidence mobile de loisirs doit en plus avoir une surface ne dépassant pas 40 m² et conserver en permanence ses moyens de mobilité et pouvoir être retirée de son emplacement par l'un des 4 côtés.

RETRAIT

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et la limite séparative, sa largeur est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (salles exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

SECTEUR

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières.

STATIONNEMENT

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², accès compris. Les règles relatives au stationnement sont différenciées en fonction de la destination des constructions.

TERRAIN NATUREL

Altitude du sol avant tout travaux de terrassement ou de régalage des terres.

VOIE

La voie constitue la desserte du terrain d'assiette du projet.

ZONE

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex : UA).

Définitions et illustrations réglementaires

Annexe n° 1 : Articles du Règlement National d'Urbanisme qui s'imposent au Plan Local d'Urbanisme	page 60
Annexe n° 2 : Permis de démolir (articles R.421-26 à R.421.29 du Code de l'Urbanisme)	page 61
Annexe n° 3 : Activités agricoles (article L.311-1 du code rural)	page 62
Annexe n° 4 : Distances de réciprocité et possibilités d'assouplissement de la règle	page 62
Annexe n° 5 : Activités artisanales	page 62
Annexe n° 6 : Installations classées pour la protection de l'environnement	page 62
Annexe n° 7 : Du droit de passage : article 682 du Code Civil et suivants	page 63
Annexe n° 8 : Servitude du libre écoulement des eaux : article 641 du Code Civil	page 63
Annexe n° 9 : Espaces boisés	page 64
Annexe n° 10 : Essences locales recommandées pour les haies	page 65
Annexe n° 11 : Réglementation sur les plantations en limite de propriété : articles 671 à 673 du Code Civil	page 69
Annexe n° 12 : Hauteur d'une construction au faîtage : mode de calcul	page 70
Annexe n° 13 : Palette de couleurs autorisées pour les enduits de façades	page 71
Annexe n° 14 : Lucarnes autorisées sur les toitures	page 72
Annexe n° 15 : Surface de plancher d'une construction à compter du 1 ^{er} mars 2012	page 73

Annexe n° 1 : Articles du Règlement National d'Urbanisme qui s'imposent au Plan Local d'Urbanisme

Articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui s'imposent au PLU.

Article R111-2

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 en vigueur le 1er avril 1976)
(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 2 Journal Officiel du 13 octobre 1998)
(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)*

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

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976)
(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)
(Décret n° 99-266 du 1 avril 1999 art. 1 Journal Officiel du 9 avril 1999)
(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)*

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

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976)
(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1978)
(Décret n° 83-812 du 9 septembre 1983 art. 10 Journal Officiel du 11 septembre 1983 date d'entrée en vigueur 1 OCTOBRE 1983)
(Décret n° 86-984 du 19 août 1986 art. 7 I Journal Officiel du 27 août 1986)
(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 5 Journal Officiel du 13 octobre 1998)
(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)*

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

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)
(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)
(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)*

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.

Annexe n° 2 : Permis de démolir

Section IV : Dispositions applicables aux démolitions

Article R*421-26

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 (J) JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 (J) JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Les démolitions mentionnées aux articles R. 421-27 et R. 421-28 sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29.

Article R*421-27

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 (J) JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 (J) JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.

Article R*421-28

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 (J) JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 (J) JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;
- b) Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- c) Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- d) Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

Article R*421-29

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 (J) JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 (J) JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Sont dispensées de permis de démolir :

- a) Les démolitions couvertes par le secret de la défense nationale ;
- b) Les démolitions effectuées en application du code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre ;
- c) Les démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive ;
- d) Les démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution de plans d'alignement approuvés en application du chapitre Ier du titre IV du livre Ier du code de la voirie routière ;
- e) Les démolitions de lignes électriques et de canalisations.

Annexe n° 3 : Activités agricoles

Article L311-1 du Code Rural

(Loi n° 97-1051 du 18 novembre 1997 art. 40 Journal Officiel du 19 novembre 1997)

(Loi n° 2005-157 du 23 février 2005 art. 38 I Journal Officiel du 24 février 2005)

(Ordonnance n° 2005-1127 du 8 septembre 2005 art. 7 I Journal Officiel du 9 septembre 2005)

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L. 722-1 et L. 722-20.

Annexe n° 4 : Distances de réciprocité et possibilités d'assouplissement de la règle

Article L111-3 du Code Rural

(Loi n° 99-574 du 9 juillet 1999 art. 105 Journal Officiel du 10 juillet 1999)

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 204 Journal Officiel du 14 décembre 2000)

(Loi n° 2005-157 du 23 février 2005 art. 79 Journal Officiel du 24 février 2005 en vigueur le 1er janvier 2006)

(Loi n° 2006-11 du 5 janvier 2006 art. 19 Journal Officiel du 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.

Annexe n° 5 : Activités artisanales

Les entreprises artisanales sont celles qui font l'objet d'une immatriculation au répertoire des métiers tenu par la Chambre des Métiers et de l'Artisanat.

Une entreprise est artisanale si elle remplit deux conditions :

1. Exercer, pour son propre compte, une activité de production, de réparation, de transformation ou prestation de services. Ces activités sont répertoriées en quatre grandes catégories :
alimentation – services – production – bâtiment.
2. Ne pas employer plus de dix salariés lors de l'immatriculation (dans certaines conditions, ce nombre peut être porté au-delà de dix salariés, sans limitation de durée).

Annexe n° 6 : Installations classées pour la protection de l'environnement

Consulter l'Ordonnance n°2011-91 du 20 janvier 2011 - art. 6

Sont soumis aux dispositions des articles L.511.1 et suivants du code de l'Environnement, notamment à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.

Ces installations sont répertoriées dans la nomenclature des installations classées résultant du décret n°53-578 du 20 mai 1953 modifié à de nombreuses reprises dont la dernière par décret n°2010-369 du 13 avril 2010 (cette nomenclature peut-être consultée en Préfecture).

L'autorisation prévue pour les plus nuisants est accordée par le Préfet après enquête publique et avis des Conseils Municipaux et du Conseil Départemental d'Hygiène.
L'exploitant est tenu d'adresser sa demande d'autorisation ou sa déclaration en même temps que sa demande de permis de construire.

Annexe n° 7 : Du droit de passage : article 682 du Code Civil et suivants

Article 682 : (Loi n° 67-1253 du 30 décembre 1967)

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 683 : (Loi du 20 août 1881 Journal Officiel du 26 août 1881)

Le passage doit régulièrement être pris du côté où le trajet est le plus court du fonds enclavé à la voie publique. Néanmoins, il doit être fixé dans l'endroit le moins dommageable à celui sur le fonds duquel il est accordé.

Article 684 : (Loi du 20 août 1881 Journal Officiel du 26 août 1881)

Si l'enclave résulte de la division d'un fonds par suite d'une vente, d'un échange, d'un partage ou de tout autre contrat, le passage ne peut être demandé que sur les terrains qui ont fait l'objet de ces actes.

Toutefois, dans le cas où un passage suffisant ne pourrait être établi sur les fonds divisés, l'article 682 serait applicable.

Article 685 : (Loi du 20 août 1881 Journal Officiel du 26 août 1881)

L'assiette et le mode de servitude de passage pour cause d'enclave sont déterminés par trente ans d'usage continu.

L'action en indemnité, dans le cas prévu par l'article 682, est prescriptible, et le passage peut être continué, quoique l'action en indemnité ne soit plus recevable.

Article 685-1 : (inséré par Loi n° 71-494 du 25 juin 1971 Journal Officiel du 27 juin 1971)

En cas de cessation de l'enclave et quelle que soit la manière dont l'assiette et le mode de la servitude ont été déterminés, le propriétaire du fonds servant peut, à tout moment, invoquer l'extinction de la servitude si la desserte du fonds dominant est assurée dans les conditions de l'article 682.

A défaut d'accord amiable, cette disparition est constatée par une décision de justice

Annexe n° 8 : Servitude du libre écoulement des eaux

Article 641 du Code Civil : (Loi du 8 avril 1898) – Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds.

Si l'usage de ces eaux ou de la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds. Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus dans les paragraphes précédents.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs, sont portées, en premier ressort, devant le juge de paix du canton, qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.

S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert.

Annexe n° 9 : Espaces boisés

I - Espaces boisés classés

Ils sont repérés sur le plan de zonage par une trame quadrillée semée de ronds.

Les articles L.130-1 et suivants et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme fixent les droits et obligations des propriétaires d'espaces boisés classés par le plan local d'urbanisme.

Ils précisent notamment :

- 1) L'interdiction de changement d'affectation ou de tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements sont donc interdits.
- 2) Les conditions dans lesquelles toute coupe ou tout abattage d'arbres est subordonné à une autorisation expresse, pouvant imposer des prescriptions spéciales concernant notamment les techniques de gestion, le respect de certains peuplements, l'obligation de procéder à des reboisements ou à des plantations.
- 3) La situation des propriétaires forestiers qui ont fait agréer un plan simple de gestion et qui peuvent effectuer sans formalité les coupes et abattages d'arbres prévus audit plan.
- 4) Les possibilités de compensation entre terrains boisés et terrains à bâtir, et les conditions dans lesquelles peut être accordée une autorisation de construire sur une partie de terrain classé.
- 5) Les sanctions encourues par les propriétaires qui ne respecteraient pas la réglementation notamment la possibilité pour le Commissaire de la République d'ordonner dans les trois ans qui suivent l'année au cours de laquelle des boisements ou des travaux illicites ont été exécutés le rétablissement des lieux en nature de bois. Faute par le propriétaire de faire la plantation ou le semis dans le délai prescrit par le Commissaire de la République, il est pourvu par l'Administration aux frais du propriétaire (cette même procédure est applicable au cas où des travaux dont l'exécution a été prescrite n'ont pas été exécutés).

II - Espaces boisés non classés

Tout défrichement est soumis à autorisation préalable excepté pour :

- Les jeunes bois pendant les vingt premières années (sauf s'ils sont implantés en remplacement de bois défrichés ou conservés à titre de réserves boisées).
- Les parcs ou jardins clos attenants à une habitation principale lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares.
- Les bois de moins de 4 hectares (sauf s'ils font partie d'un ensemble boisé de plus de 4 hectares).

Article L. 130-1 : (Ordonnance n°2005-554 du 26 mai 2005)

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à l'autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

a) Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L. 421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;

b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

Annexe n° 10 : Essences locales recommandées / autorisées pour les haies

Les haies peuvent être composées d'une ou plusieurs espèces suivantes :

Caduques :

Amélanchier ☼*
Aubépine ☼
Bourdaie
Charme commun ™
Cerisier Sainte-Lucie ☼
Cognassier commun ☼ et du Japon ☼
Cornouiller : mâle ☼*, sanguin ☼*, ornemental *
Cytise ☼
Erable champêtre *
Forsythia ☼
Frêne
Fusain d'Europe ☼
Groseillier à fleurs ☼
Hêtre : vert ™, rouge
Lilas commun ☼
Néflier ☼
Nerprun ☼
Noisetier : commun, coudrier
Orme commun
Prunellier, ou épine noire ☼
Prunier, mirobolant ☼
Seringat ☼
Sureau noir ☼
Viorne : lantane ☼, obier ☼*

Persistants :

Buis
Berberis : verts, Juliana, stenophylla, Darwinii ☼
Cotoneaster franchetti
Eleagnus ebbingei
Hedera helix
Houx
Laurier du Portugal
Lauriertin ☼
Mahonia
Photinia red robin ☼
Pyracantha
Troène commun ☼
Viburnum Odoratissimum ☼

Les haies brise-vent peuvent être composées d'une ou plusieurs espèces suivantes :

Caduques :

Alisier blanc
Aulne glutineux
Charme commun ™
Châtaigner *
Chêne : pédonculé ™, Sessile ™
Erable champêtre *
Frêne
Hêtre : vert ™, rouge ™
Merisier ☼
Saule : argenté, marsault
Sorbier des oiseleurs ☼

Intérêts :

☼ Floraison

* Intérêt automnal

™ Feuillage marcescent *

* marcescent : se dit du feuillage roux restant l'hiver sur les arbres

Les espèces interdites sont les suivantes :

If
Thuya
Cyprés
Laurier cerise

Essences locales recommandées pour les haies - caduques :

Amélanchier



Aubépine



Bourdaine



Charme commun



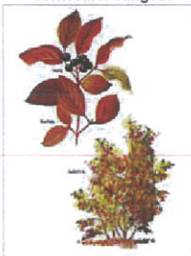
Cerisier Sainte-Lucie



Cognassier



Cornouiller sanguin



Cytise



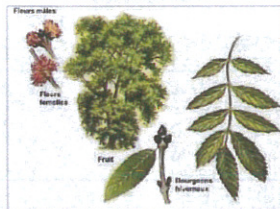
Erable champêtre



Forsythia



Frêne commun



Fusain d'Europe



Groseillier à fleurs



Hêtre



Lilas commun



Néflier



Nerprun



Noisetier commun



Orme commun



Prunellier, épine noire



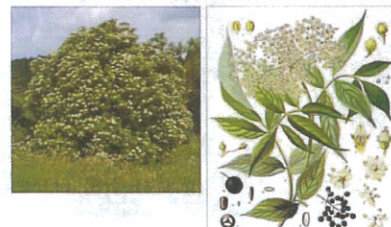
Prunier, mirobolan



Seringat



Sureau noir



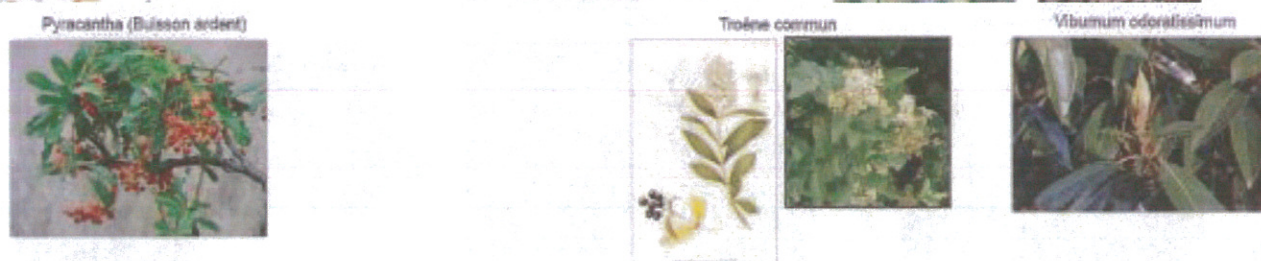
Viorne lantane



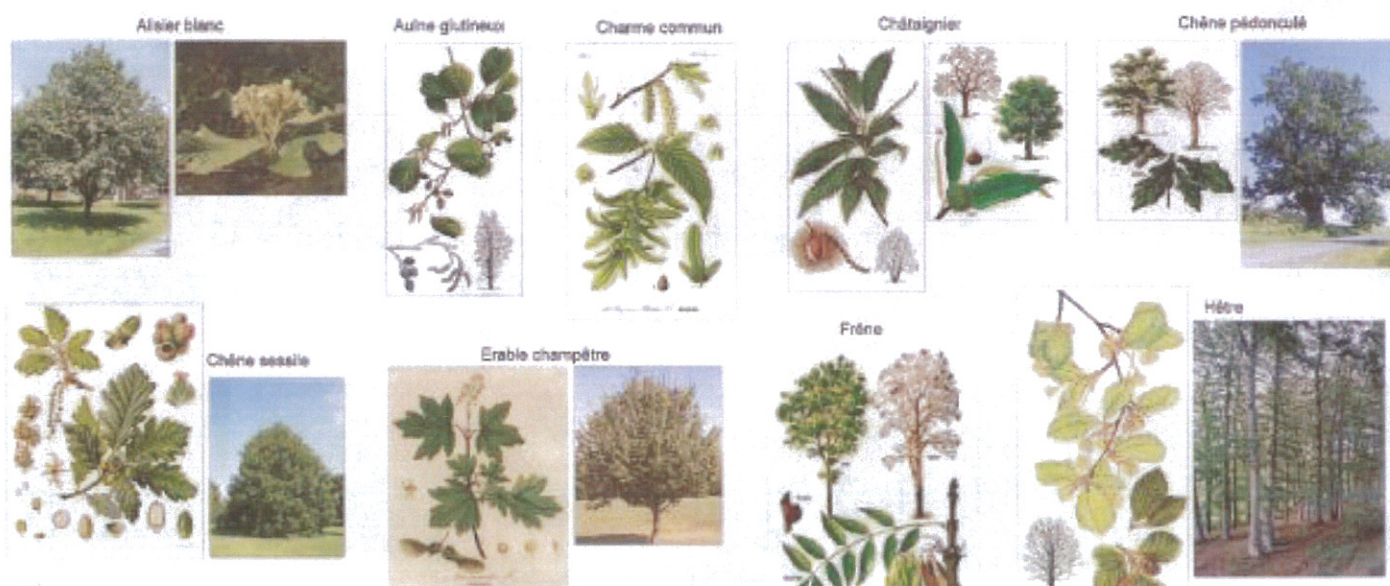
Viorne obier



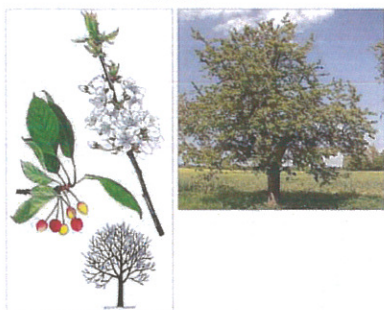
Les espèces pour les haies - persistants :



Essences locales recommandées pour les haies brise-vent :



Merisier



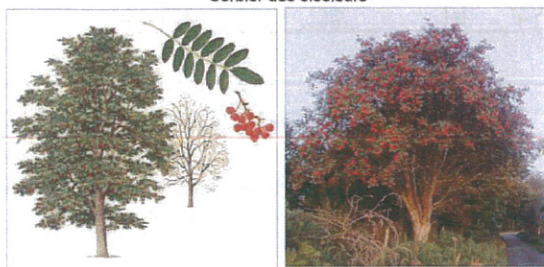
Saule argenté



Saule marsault



Sorbier des oiseleurs



A72.2.3.3 Les plantations (au voisinage des limites de propriété)

§ 1 Distances et hauteurs

Article 671

« Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus, et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer ses espaliers: »

A défaut de règlements * ou d'usages locaux

* Le « pos » par exemple

— Espaliers; faculté d'appui.

Le mur n'appartient qu'à (B)

(A) n'a pas le droit de planter en espalier.

(B) a le droit de planter en espalier, ses plantations ne pourront dépasser la hauteur « h » du mur.

— Espaliers; hauteur.

Le mur est mitoyen

(A) et (B) ont le droit de planter en espaliers. Si l'espalier de (B) dépasse la hauteur « h » du mur (A) pourra exiger de (B) qu'il soit réduit jusqu'à « h ».

§ 2 Arbres irréguliers

— Distances hauteurs.

Article 672

Le voisin peut exiger que les arbres, arbrisseaux et arbustes plantés à une distance moindre que la distance légale, soient arrachés ou réduits à la hauteur déterminée dans l'article précédent (1), à moins qu'il n'y ait titre, destination du père de famille ou prescription trentenaire.

Si les arbres meurent, ou s'ils sont coupés ou arrachés, le voisin ne peut les remplacer qu'en observant les distances légales.

(B) peut exiger que (A):

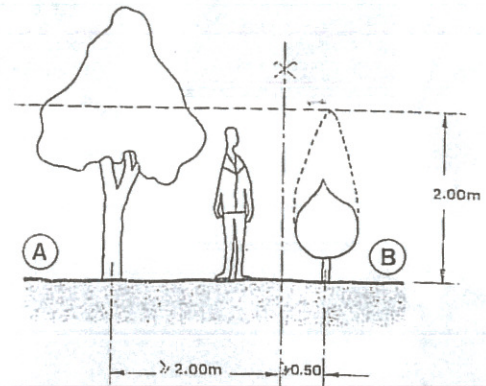
- ou • arrache l'arbre irrégulier,
- ou • le réduise à la hauteur légale.

Si l'arbre meurt, ou s'il est coupé ou arraché,

(A) ne pourra le remplacer qu'en le plantant:

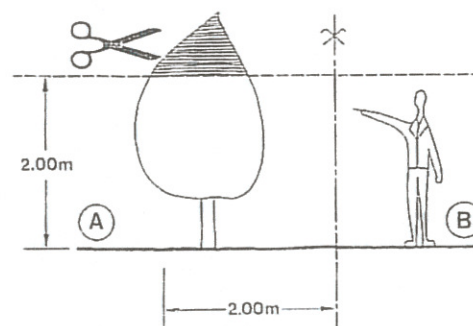
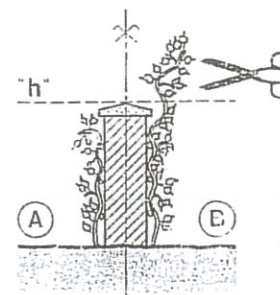
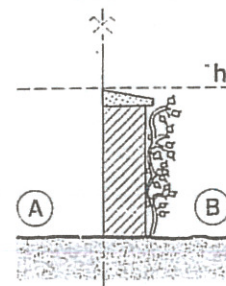
- à 2,00 m (ou 0,50 m/arbustes) de la limite.
- Sauf règlements et usages locaux.

(1) Voir définition plus loin A72.2.4.3 § 3).



A DÉFAUT DE RÉGLEMENTS* OU D'USAGES LOCAUX

* LE "POS" PAR EXEMPLE



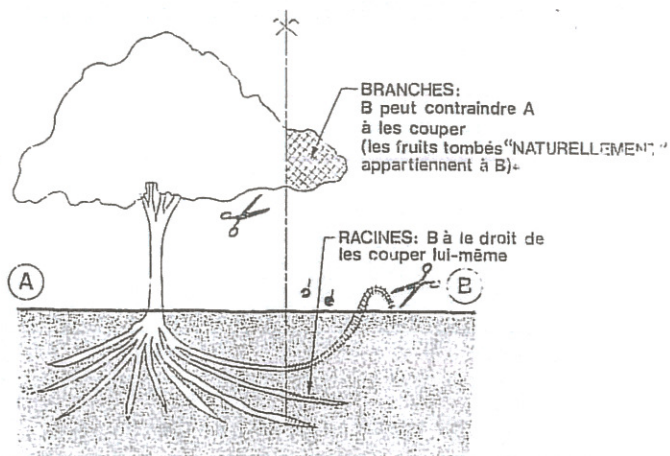
— Branches, racines et fruits.

Article 673

« Celui sur la propriété duquel avancent les branches des arbres, arbustes et arbrisseaux du voisin peut contraindre celui-ci à les couper. Les fruits tombés naturellement de ces branches lui appartiennent.

Si ce sont des racines, ronces et brindilles qui avancent sur son héritage, il a le droit de les couper lui-même à la limite de la ligne séparative.

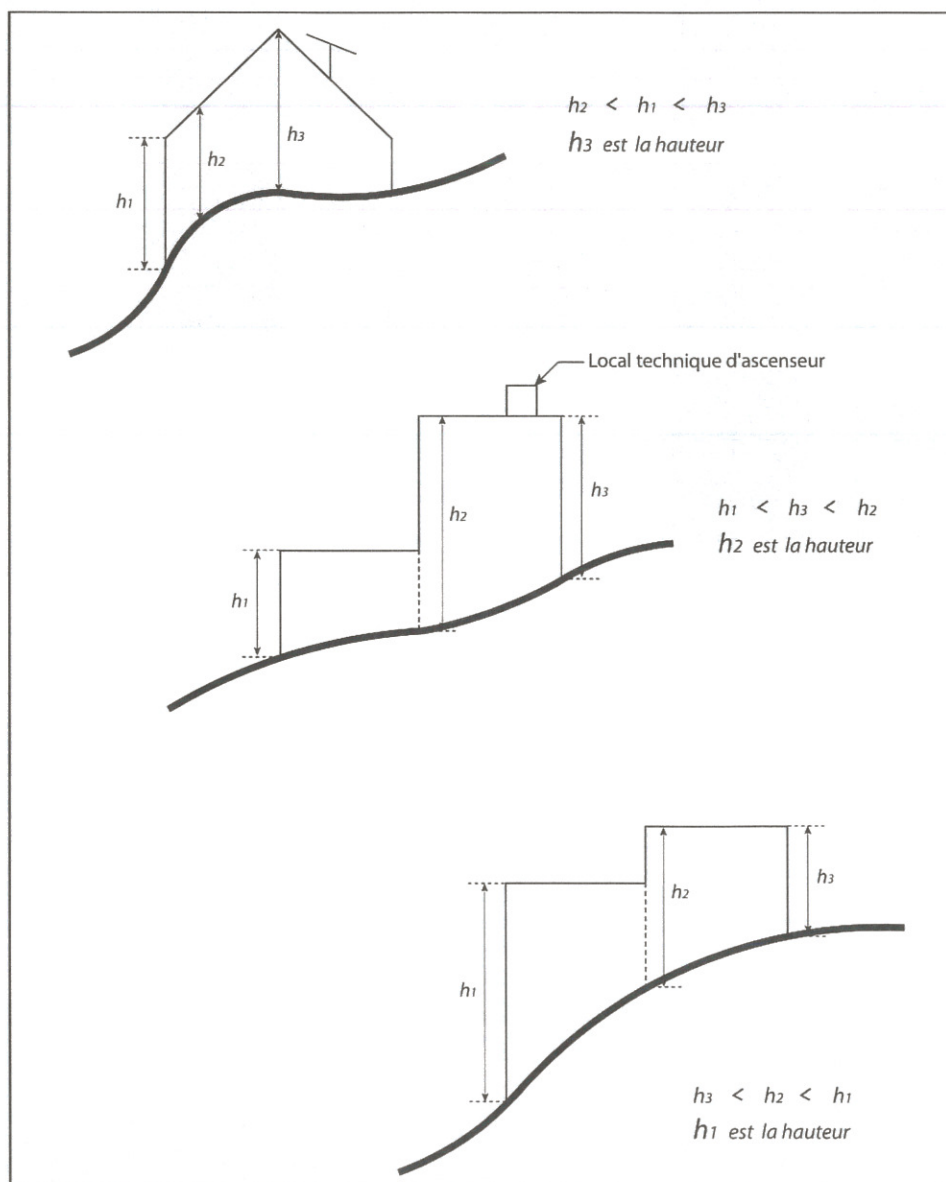
Le droit de couper les racines, ronces, brindilles ou de faire couper les branches des arbres, arbustes et arbrisseaux est imprescriptible. »



Annexe n° 12 : Hauteur d'une construction au faîtage : mode de calcul

Lorsqu'elle est calculée au faîtage, la hauteur d'une construction est égale à la plus grande différence de cote possible entre la cote d'un point de cette construction et celle de sa projection verticale sur le sol naturel.

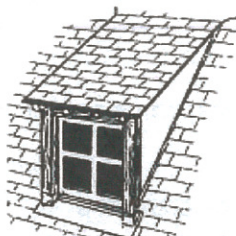
Ne sont pas comptés, dans la hauteur d'une construction, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souche de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps et acrotères, antennes, paratonnerres.



Annexe n° 13 : Palette de couleurs autorisées pour les enduits de façades

Annexe n° 14 : Lucarnes autorisées sur les toitures

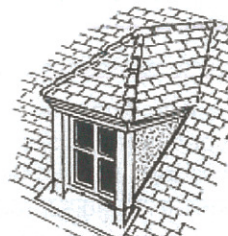
Les seules lucarnes autorisées sont les suivantes :



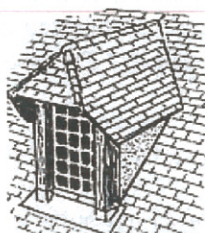
lucarne **rampante**
ou en **chien couché**



lucarne à deux pans
dite **jacobine**, en
bâtière ou à **chevalet**



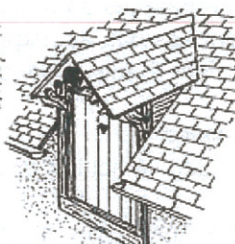
lucarne à **croupe**,
dite **capucine** ou
"à la **capucine**"



lucarne à demi-croupe,
dite **normande**



lucarne-**pignon**,
ici à fronton **triangulaire**



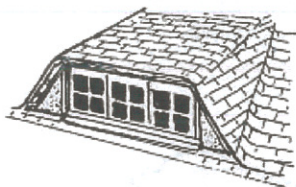
lucarne **pendante**, dite
meunière, ou **gerbière**



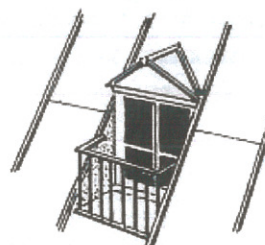
lucarne à **guitare**
(V. sa charpente à ce motif)



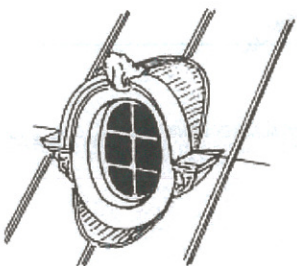
lucarne à **jouées galbées**
(couverture ardoise ou chaume)



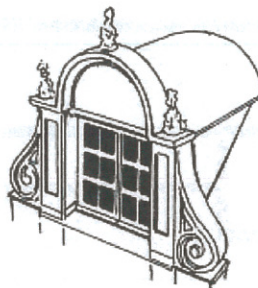
lucarne en **trapèze**
ou rampante à **jouées biaises**
(couverture en bardeaux d'asphalte)



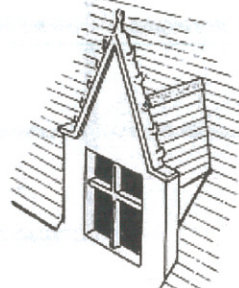
lucarne **rentrante**
ou à **jouées rentrantes**



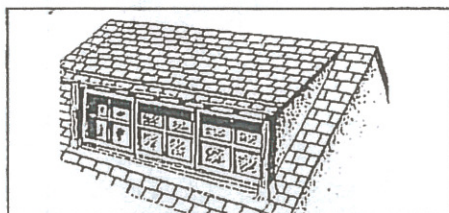
lucarne dite **oeil-de-boeuf**,
à encadrement et habillage
en **zinc façonné**



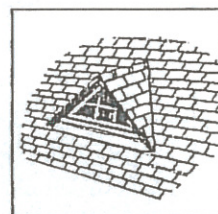
lucarne-**fronton**
ici à **ailerons et toit bombé**



lucarne à **gâble**



Relevé de toiture



Outeau

Annexe n° 15 : Surface de plancher d'une construction à compter du 1^{er} mars 2012

En matière d'urbanisme (article R.112-2), la surface de plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert sous hauteur de plafond supérieur à 1,80 mètre. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur des façades, l'épaisseur des murs extérieurs n'étant pas comptabilisée.

Ne sont donc pas comptées les surfaces correspondant :

- Aux constructions ne formant pas de plancher tels que les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage (citernes, silos) et les auvents
- Aux terrasses non closes et non couvertes
- Aux balcons, loggias, toitures-terrasses et surfaces non closes et non couvertes
- Aux éléments de modénature tels qu'acrotères, bandeaux, corniches ou marquises
- Aux marches d'escalier, cabines d'ascenseur et rampes d'accès

La surface de plancher est ainsi constituée par la somme des surfaces de chaque niveau, déduction faite :

- De l'épaisseur des murs entourant les embrasures de portes et de fenêtres donnant sur l'extérieur,
- Des vides et trémies occasionnés par les cages d'escalier, d'ascenseur ou de monte-charges
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre : combles, sous-sols,)
- Des combles non aménageables
- Des aires de stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres
- Des locaux techniques des bâtiments d'activité ou d'habitat collectif (chaufferie, machinerie d'ascenseur, stockage des déchets, etc. ...)
- Des caves et celliers, annexes à de l'habitat collectif, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitat collectif, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures (circulations intérieures)

- Surfaces à prendre en compte
■ Surfaces à ne pas prendre en compte

