

Département de l'Ille et Vilaine
Commune de BRUC sur AFF

PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION N°1

Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du maire
du 8 Avril 2010
Le Maire

Règlement

U 758 - Avril 2010



Paysages de l'Ouest

Le Montana B
2 rue du château de l'Eraudière - BP 30661
44306 NANTES cedex 3
Tel : 02 40 76 56 56 - Fax : 02 40 76 01 23
paysages.de.louest@wanadoo.fr

Sommaire

Titre 1 : Dispositions générales.....	2
Titre 2 : Dispositions applicables à la zone urbaine	9
CHAPITRE 1 - REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ua.....	11
CHAPITRE 2 - REGLES APPLICABLES A LA ZONE Uc.....	16
CHAPITRE 3 - REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ue.....	21
CHAPITRE 4 - REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ueg.....	26
CHAPITRE 5 - REGLES APPLICABLES A LA ZONE U ℓ	29
Titre 3 : Dispositions applicables à la zone à urbaniser	33
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe.....	35
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	40
Titre 4 : Dispositions applicables à la zone agricole	43
CHAPITRE 1 - REGLES APPLICABLES A LA ZONE A.....	44
Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles	50
CHAPITRE 1- REGLES APPLICABLES A LA ZONE Npa.....	52
CHAPITRE 2- REGLES APPLICABLES A LA ZONE Nh.....	55
Titre 6 : Lexique	59

Titre 1 : Dispositions générales

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Bruc-sur-Aff.

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

- a. Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21.
- b. Se superposent aux règles propres du P.L.U., la législation concernant, notamment :
 - les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, instituées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique",
 - les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" modifiée par la loi du 30 décembre 2006 et ses décrets d'application,
 - les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
 - les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
 - la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU)
 - la loi Urbanisme et Habitat
 - l'arrêté préfectoral du 17 novembre 2000 issu de la loi de 1992 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,
 - les règles d'urbanisme des lotissements, y compris celles dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L 315-2-1 du Code de l'Urbanisme,
 - D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :
 - Des zones où est institué le Droit de Préemption Urbain, en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
 - Des zones d'Aménagement Différé (ZAD) institué par délibération en date du 2/12/2002.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L 123-1 et L 123-2 du Code de l'Urbanisme.

a) Les zones urbaines dites "zones U"

Correspondant à des zones déjà urbanisées et des zones où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Zone Ua pour la zone urbaine à usage d'activités économiques

Zone Uc pour la zone urbaine à caractère central,

Zone Ue pour la zone urbaine périphérique.

Zone Ueg pour la zone urbaine d'équipements d'intérêt général ou collectif.

Zone Ul pour la zone urbaine à usage d'équipements sportifs ou de loisirs.

b) Les zones à urbaniser dites "zones AU"

Correspondant à des zones de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Zone 1AUe pour les zones à urbaniser pour l'habitat à court ou moyen terme,

Zone 2AU pour les zones à urbaniser pour l'habitat à long terme.

c) La zone agricole dite "zone A"

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

d) Les zones naturelles et forestières dites "zones N"

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

Zone Npa pour les zones naturelle de qualité à protéger,

Zone Nh pour les zones d'habitat diffus en milieu rural,

e) Les zones humides

Les secteurs humides identifiés par le Grand Bassin de l'Oust sont reportés sur les plans par une trame hachurée. Une réglementation spécifique protège ces milieux naturels (voir ci-dessous).

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

ARTICLE 5 - DEFINITIONS

– Hauteur maximale

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet. La hauteur peut être défini par rapport à l'égout, l'acrotère (cas des toitures terrasses) ou au faîtage

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

– Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

- Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

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

Les chemins d'exploitation, n'étant pas ouverts à la circulation publique ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

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

– **Dépendance** : Construction **détachée** de la construction principale (abri de jardin, garage, remise...).

ARTICLE 6 - DENSITE

I. Emprise au sol

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de surface hors œuvre brute (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillie surajoutés au gros œuvre) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet de construction.

II. Coefficient d'occupation des sols

« C'est le rapport exprimant la surface de plancher hors œuvre nette (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain ».

Articles L 123-1 - 13 et R 123-10 du Code de l'Urbanisme.

En zone Agricole (Zone A) et en zone naturelle (Zone N), le COS n'est pas réglementé.

III. Bâtiments sinistrés (Article L 111-3 du Code de l'Urbanisme)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE 7 - LES ELEMENTS DU PAYSAGE

Les haies bocagères, les alignements d'arbres ainsi que les éléments de petit patrimoine à préserver au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Ces structures doivent être préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale,... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-23 h) du code de l'urbanisme.

ARTICLE 8 - OUVRAGES SPECIFIQUES

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

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs, postes de refoulements...), nécessaires à l'exploitation des réseaux publics.

- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes..... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1^{er} des différents règlements de zones.

ARTICLE 9 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

"Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie" (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES CEDEX- tél. 02 99 84 59 00). (loi validée du 27 septembre 1941 – Titre III et loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive).

- Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Article 1^{er} - 1^{er} §: « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée ».
- Article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

ARTICLE 10 - ESPACES BOISES

- Le classement des terrains **en espace boisé classé** interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.
- Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 1 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

ARTICLE 11 - ZONES HUMIDES

En règle générale, les zones humides identifiées par une trame doivent être protégées et maintenues dans un bon état sanitaire. Le cas échéant, certains aménagements et constructions définies ci-dessous sont autorisées.

*Sur les **zones humides repérées par une trame spécifique**, toutes constructions, installations ou travaux divers sont interdits à l'exception :*

- *Des installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale, à la sécurité civile ou à la santé publique et lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.*
- *Des aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :*
 - a) *Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,*
 - b) *Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.*

Article 12 – PRINCIPE DE RECIPROCITE

Article L. 111-3 du code rural :

« 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. »

Article 13 - RAPPEL DE PROCEDURE

1. L'édification des clôtures doit respecter les dispositions du L.421-4 et du R. 421-12 et sont notamment soumis à déclaration préalable :
 - Dans un secteur délimité au titre du L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme
 - Dans le champ de visibilité d'un Monument Historique, dans un secteur sauvegardé, dans un site classé ou inscrit, dans une ZPPAUP
 - Sur les parties du territoire qui pourront être définies par délibération du Conseil Municipal (R421-12 du Code de l'Urbanisme)
2. Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application des articles L. 421-3 et R 421-26 à 29 du Code de l'urbanisme. Il est obligatoire dans les secteurs protégés, pour un élément présentant un intérêt patrimonial identifié au titre du L. 123-1-7.
Le permis de démolir peut être institué sur des parties du territoire communal par délibération du Conseil Municipal.
3. Le stationnement des caravanes est réglementé par les articles R. 111-37 à 43 du Code de l'urbanisme et il peut notamment être prévu des interdictions totales ou temporaires.
4. Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme (L n° 93-24 du 8 janvier 1993).

Titre 2 : Dispositions applicables à la zone urbaine

La zone U correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

Tous types d'occupations et d'utilisations du sol compatibles avec l'habitat dans le sens de la diversité et de la mixité urbaine caractérisant un centre bourg peuvent y être admises.

Cette zone comprend deux zones :

- La **zone Ua** est un secteur urbain destiné aux activités économiques artisanales ou commerciales.
- La **zone Uc** est un secteur urbain à caractère dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
- La **zone Ue** est un secteur urbain à caractère périphérique destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
- La **zone Ul** est un secteur urbain destiné aux activités collectives de loisirs et de sports.

Les règles de la zone Ua sont écrites dans le chapitre 1

Les règles de la zone Uc sont écrites dans le chapitre 2

Les règles de la zone Ue sont écrites dans le chapitre 3

Les règles de la zone Ul sont écrites dans le chapitre 4

CHAPITRE 1 - REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ua

La **zone Ua** est un secteur urbain destiné à accueillir les activités artisanales et commerciales.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et occupations du sol non liées aux activités répondant à la vocation de la zone sauf celles citées à l'article 2.

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

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 15, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux y compris, le cas échéant, les habitations existantes sans lien avec les activités de la zone.
- Les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction et la surveillance des établissements à condition qu'ils soient intégrés dans le volume du bâtiment d'activité.
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement correspondant à la vocation de la zone (défense incendie, régulation des eaux pluviales..).

ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – Accès

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

2 – Voirie

La réalisation d'un projet est subordonné à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Ua 4 - ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS

1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2 – Assainissement

2.1 Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Le cas échéant, le rejet des eaux résiduelles de type industriel peut être subordonné à un traitement préalable.

2.2 Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas d'écoulement insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété, doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassin tampons...)

3 – Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

Les réseaux seront enfouis, sauf impossibilité technique reconnue.

ARTICLE Ua 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

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

Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions seront implantées :

- à l'alignement,

- avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement le long des autres voies, y compris les voies à créer prévues en emplacement réservé.

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

- dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.
- les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.
- des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre de bâtiments ne respectant pas la règle. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.
- les bâtiments annexes d'une surface inférieure à 20 m² peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.

Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 Octobre 1991, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

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

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans être inférieure à 3 m.

Implantations différentes

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre de bâtiments ne respectant pas la règle, celle-ci se fera sur l'implantation initiale.

ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur maximale.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes , y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

En façade de la RD 67, les parties pleines seront traitées de préférence en bardage bois. Elles peuvent éventuellement être combinées avec des éléments de maçonnerie ou de bardage métallique à condition de garantir une unité de traitement.

La mise en oeuvre de techniques valorisant les énergies renouvelables telles que panneaux solaires est admise sous réserve d'une bonne d'intégration architecturale et paysagère dans le milieu environnant.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec l'existant et le paysage environnant.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

ARTICLE Ua 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

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

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les délaissés des aires et les aires de stationnement devront être plantés en respectant la trame paysagère du secteur pour favoriser l'intégration dans l'environnement.

Des plantations d'arbres de haute tige seront imposées lors de la réalisation d'un lotissement ou de l'implantation de bâtiments à usage d'activité avec un minimum de 1 arbre par tranche de 100 m² de terrain non construit.

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité d'occupation du sol

CHAPITRE 2 - REGLES APPLICABLES A LA ZONE Uc

La **zone Uc** est un secteur urbain à caractère dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

ARTICLE Uc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

Les terrains de camping et de caravanning.

Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UC 2.

ARTICLE Uc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les extensions des établissements apportant des nuisances et incompatibles avec un quartier d'habitation sous réserve que les travaux se fassent dans le cadre d'une mise aux normes et diminuent les nuisances.

Les affouillements ou exhaussements nécessaires à l'implantation des constructions autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le site environnant.

ARTICLE Uc 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – Accès

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

2 – Voirie

La réalisation d'un projet est subordonné à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Uc 4 - ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS

1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2 – Assainissement

2.1 Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Le cas échéant, le rejet des eaux résiduelles de type industriel peut être subordonné à un traitement préalable.

2.2 Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas d'écoulement insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété, doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassin tampons...)

3 – Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

Les réseaux seront enfouis, sauf impossibilité technique reconnue.

ARTICLE Uc 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée ou d'emprise publique, soit en retrait avec un maximum de 4 m par rapport à cette même limite.

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'extensions de constructions existantes situées à l'angle de deux voies et ne respectant le recul imposé, sous réserve des règles de sécurité.

Dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

ARTICLE Uc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit (L supérieure ou égale à H/2) sans être inférieure à 3m.

ARTICLE Uc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Uc 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Uc 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en façade au niveau du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions principales ne pourra pas excéder les hauteurs maximales suivantes

- 7 m à l'égout ou à l'acrotère pour les toitures terrasses
- 11 m au faîtage.

ARTICLE Uc 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

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

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume. Les couleurs vives et incongrues sont interdites.

Architecture contemporaine :

Les projets d'écriture contemporaine sont possibles sous réserve de respecter l'environnement architectural, urbain et paysager. Ils se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

Éléments divers :

La mise en oeuvre de techniques valorisant les énergies renouvelables telles que panneaux solaires est admise sous réserve d'une bonne d'intégration architecturale et paysagère dans le milieu environnant.

Les récupérateurs d'eaux pluviales sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Extension de bâtiments existants et constructions annexes ou dépendances :

Les extensions et les constructions annexes ou dépendances devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi que l'environnement.

Les constructions annexes ou dépendances réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération et autres) sont interdites.

Locaux et équipements techniques :

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

Clôtures :

Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.

La hauteur totale ne peut pas dépasser 2 m.

L'utilisation de panneaux préfabriqués en béton est interdite.

En façade et sur les voies et emprises publiques, la hauteur de la partie pleine ne doit pas excéder 1,20 m à partir du sol. Une hauteur supérieure pourra être acceptée pour tenir compte et s'harmoniser avec la clôture mitoyenne.

ARTICLE Uc 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques ;

Il est demandé 2 places par logement sauf pour les logements locatifs sociaux (1 place par logement).

ARTICLE Uc 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les délaissés des aires et les aires de stationnement devront être plantés en respectant la trame paysagère du secteur pour favoriser l'intégration dans l'environnement.

10 % de la surface des lotissements comprenant plus de 5 lots devra être traité en espace paysager de qualité, commun à tous les lots. Cet espace pourra comprendre des aires de jeux, de détente et de repos.

ARTICLE Uc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

CHAPITRE 3 - REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ue

La **zone Ue** est un secteur urbain à caractère périphérique destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

Les terrains de camping et de caravanning.

Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article Ue 2.

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

Les extensions des établissements apportant des nuisances et incompatibles avec un quartier d'habitation sous réserve que les travaux se fassent dans le cadre d'une mise aux normes et diminuent les nuisances.

Les affouillements ou exhaussements nécessaires à l'implantation des constructions autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le site environnant.

ARTICLE Ue 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – Accès

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

2 – Voirie

La réalisation d'un projet est subordonné à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Ue 4 - ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS

1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2 – Assainissement

2.1 Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Le cas échéant, le rejet des eaux résiduaires de type industriel peut être subordonné à un traitement préalable.

2.2 Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas d'écoulement insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété, doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassin tampons...)

3 – Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

Les réseaux seront enfouis, sauf impossibilité technique reconnue.

ARTICLE Ue 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En dehors des secteurs desservis par le réseau public d'assainissement, les constructions seront implantées sur un terrain permettant la réalisation d'un système d'assainissement conforme à la législation en vigueur.

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

L'implantation de la construction se fera :

- Soit à l'alignement *des voies et emprises publiques*,
- Soit en retrait de *3 mètres minimum* par rapport à l'alignement *des voies et emprises publiques*.

L'implantation des annexes type abri de jardin sera autorisée :

- *Soit à l'alignement des voies et emprises publiques*
- *Soit à 1 mètre minimum de l'alignement des voies et emprises publiques*

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

- dans tous les cas, l'implantation à l'alignement est autorisée pour les équipements publics.

- dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement *existant différent des règles générales*, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.
- les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.
- des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre de bâtiments ne respectant pas la règle. Dans ce cas la reconstruction *pourra se faire* sur l'implantation initiale.

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

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit (L supérieure ou égale à $H/2$) sans être inférieure à 3m.

Pour les annexes type abri de jardin, l'implantation sera autorisée à 1 mètre minimum des limites séparatives.

ARTICLE Ue 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions principales ne pourra pas excéder les hauteurs maximales suivantes *par rapport au terrain existant* :

- 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère pour les toitures terrasses
- 11 mètres au faîtage.

ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Les constructions et installations doivent s'intégrer à l'environnement et maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur

architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume. Les couleurs vives et incongrues sont interdites.

Architecture contemporaine :

Les projets d'écriture contemporaine sont possibles sous réserve de respecter l'environnement architectural, urbain et paysager. Ils se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

Éléments divers :

La mise en oeuvre de techniques valorisant les énergies renouvelables telles que panneaux solaires est admise sous réserve d'une bonne d'intégration architecturale et paysagère dans le milieu environnant.

Les récupérateurs d'eaux pluviales sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Extension de bâtiments existants et constructions annexes ou dépendances :

Les extensions et les constructions annexes ou dépendances devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi que l'environnement.

Les constructions annexes ou dépendances réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération et autres) sont interdites.

Locaux et équipements techniques :

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

Clôtures :

Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.

La hauteur totale ne peut pas dépasser 2 m.

L'utilisation de panneaux préfabriqués en béton est interdite.

En façade et sur les voies et emprises publiques, la hauteur de la partie pleine ne doit pas excéder 1,20 m. Une hauteur supérieure pourra être acceptée pour tenir compte et s'harmoniser avec la clôture mitoyenne.

ARTICLE Ue 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé 2 places par logement sauf pour les logements locatifs sociaux (1 place par logement).

Dans les opérations effectuées sous forme de lotissement ou de permis groupé, il est exigé une demi place supplémentaire par logement en espace commun.

ARTICLE Ue 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les délaissés des aires et les aires de stationnement devront être plantés en respectant la trame paysagère du secteur pour favoriser l'intégration dans l'environnement.

10 % de la surface des lotissements comprenant plus de 5 lots devra être traité en espace paysager de qualité, commun à tous les lots. Cet espace pourra comprendre des aires de jeux, de détente et de repos.

ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

CHAPITRE 4 - REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ueg

La **zone Ueg** accueille des équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ueg 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous types d'installations ou d'utilisations du sol non nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ueg 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les affouillements ou exhaussements nécessaires à l'implantation des constructions et aménagements autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le site environnant.

ARTICLE Ueg 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – Accès

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

2 – Voirie

La réalisation d'un projet est subordonné à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Ueg 4 - ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS

1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2 – Assainissement

2.1 Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Le cas échéant, le rejet des eaux résiduaires de type industriel peut être subordonné à un traitement préalable.

2.2 Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas d'écoulement insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété, doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassin tampons...)

3 – Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

Les réseaux seront enfouis, sauf impossibilité technique reconnue.

ARTICLE Ueg 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En dehors des secteurs desservis par le réseau public d'assainissement, les constructions seront implantées sur un terrain permettant la réalisation d'un système d'assainissement conforme à la législation en vigueur.

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

Les constructions doivent respecter un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des différentes voies.

ARTICLE Ueg 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à au moins trois mètres des limites séparatives.

ARTICLE Ueg 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Ueg 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Ueg 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Ueg 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

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

Architecture contemporaine :

Les projets d'écriture contemporaine sont possibles sous réserve de respecter l'environnement architectural, urbain et paysager. Ils se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

ARTICLE Ueg 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE Ueg 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les délaissés des aires et les aires de stationnement devront être plantés en respectant la trame paysagère du secteur pour favoriser l'intégration dans l'environnement.

ARTICLE Ueg 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

CHAPITRE 5 - REGLES APPLICABLES A LA ZONE Uℓ

La **zone Uℓ** est un secteur urbain destiné aux équipements d'activités collectives de loisirs et de sports.

ARTICLE Uℓ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout type d'installations ou d'utilisations du sol non nécessaires aux activités pratiquées dans la zone.

Les constructions à usage d'habitations sauf celles décrites en article 2.

ARTICLE Uℓ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les logements de fonction ou de gardiennage sous réserve d'être intégrés dans un volume du bâtiment où se pratique l'activité.

Les affouillements ou exhaussements nécessaires à l'implantation des constructions autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le site environnant.

ARTICLE Uℓ 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – Accès

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

2 – Voirie

La réalisation d'un projet est subordonné à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Uℓ 4 - ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS

1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2 – Assainissement

2.1 Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Le cas échéant, le rejet des eaux résiduaires de type industriel peut être subordonné à un traitement préalable.

2.2 Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas d'écoulement insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété, doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassin tampons...)

3 – Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

Les réseaux seront enfouis, sauf impossibilité technique reconnue.

ARTICLE Uℓ 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En dehors des secteurs desservis par le réseau public d'assainissement, les constructions seront implantées sur un terrain permettant la réalisation d'un système d'assainissement conforme à la législation en vigueur.

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

Les constructions doivent respecter un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des différentes voies.

ARTICLE Uℓ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à 10 m minimum des limites séparatives.

ARTICLE Uℓ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Uℓ 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Uℓ 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Uℓ 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

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

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume. Les couleurs vives et incongrues sont interdites.

Architecture contemporaine :

Les projets d'écriture contemporaine sont possibles sous réserve de respecter l'environnement architectural, urbain et paysager. Ils se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

ARTICLE Uℓ 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE Uℓ 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les délaissés des aires et les aires de stationnement devront être plantés en respectant la trame paysagère du secteur pour favoriser l'intégration dans l'environnement.

ARTICLE U^ℓ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Titre 3 : Dispositions applicables à la zone à urbaniser

R.123-6 du Code de l'Urbanisme :

Les zones AU sont des zones à caractère naturel de la commune destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le Projet d'Aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Les ouvertures à l'urbanisation sont liées à la volonté municipale de maîtriser le rythme de construction et à la capacité de la collectivité de maîtriser les évolutions du développement communal, les secteurs AU sont donc définis comme ouverts ou fermés en fonction du projet de développement communal.

La zone 1AUe est à dominante d'habitat et les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont définies dans les orientations d'aménagement.

La zone 2AU est définie comme une zone à urbaniser à moyen ou long terme affectée en dominante à l'habitat. Son ouverture à l'urbanisation sera liée à une modification ou une révision du P.L.U.

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe

La zone 1AUe est à dominante d'habitat et les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont définies dans les orientations d'aménagement.

Rappel :

Sur les **zones humides repérées par une trame spécifique**, toutes constructions, installations ou travaux divers sont interdits à l'exception :

- installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale, à la sécurité civile ou à la santé publique et lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative..
- Des aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
 - b) Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

ARTICLE 1AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction, groupe d'habitation, installations ou travaux divers qui sont non conformes aux conditions d'ouverture à l'urbanisation inscrites dans les orientations particulières du présent PLU.

L'édification de constructions incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances.

Les terrains de camping et de caravanning.

L'ouverture ou l'extension de carrières.

ARTICLE 1AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

La création ou l'extension d'équipements d'intérêt public sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement rationnel et harmonieux des zones.

Les affouillements ou exhaussements nécessaires à l'implantation des constructions autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le site environnant.

ARTICLE 1AUe 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – Accès

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

2 – Voirie

La réalisation d'un projet est subordonné à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AUe 4 - ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS

1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2 – Assainissement

2.1 Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Le cas échéant, le rejet des eaux résiduaires de type industriel peut être subordonné à un traitement préalable.

2.2 Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas d'écoulement insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété, doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassin tampons...)

3 – Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

Les réseaux seront enfouis, sauf impossibilité technique reconnue.

ARTICLE 1AUe 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En dehors des secteurs desservis par le réseau public d'assainissement, les constructions seront implantées sur un terrain permettant la réalisation d'un système d'assainissement conforme à la législation en vigueur.

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

L'implantation de la construction se fera :

- Soit à l'alignement *des voies et emprises publiques*,
- Soit en retrait de 3 mètres *minimum* par rapport à l'alignement des *voies et emprises publiques*.

L'implantation des annexes type abri de jardin sera autorisée :

- *Soit à l'alignement des voies et emprises publiques*
- *Soit à 1 mètre minimum de l'alignement des voies et emprises publiques*

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

- dans tous les cas, l'implantation à l'alignement est autorisée pour les équipements publics.
- dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.
- les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.
- des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre de bâtiments ne respectant pas la règle. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

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

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit (L supérieure ou égale à H/2) sans être inférieure à 3m.

Pour les annexes type abri de jardin, l'implantation sera autorisée à 1 mètre minimum.

ARTICLE 1AUe 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUe 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUe 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions principales ne pourra pas excéder les hauteurs maximales suivantes *par rapport au terrain existant* :

- 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère pour les toitures terrasses
- 11 mètres au faîtage.

Pour les logements collectifs, la hauteur est portée à 12 m au faîtage et 8 m à l'égout ou à l'acrotère.

ARTICLE 1AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

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

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume. Les couleurs vives et incongrues sont interdites.

Architecture contemporaine :

Les projets d'écriture contemporaine sont possibles sous réserve de respecter l'environnement architectural, urbain et paysager. Ils se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

Éléments divers :

La mise en oeuvre de techniques valorisant les énergies renouvelables telles que panneaux solaires est admise sous réserve d'une bonne intégration dans le milieu environnant.

Les récupérateurs d'eaux pluviales sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Extension de bâtiments existants et constructions annexes ou dépendances :

Les extensions et les constructions annexes ou dépendances devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi que l'environnement.

Les constructions annexes ou dépendances réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération et autres) sont interdites.

Locaux et équipements techniques :

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

Clôtures :

Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.

La hauteur totale ne peut pas dépasser 2 m.

L'utilisation de panneaux préfabriqués en béton est interdite.

En façade et sur les voies et emprises publiques, la hauteur de la partie pleine ne doit pas excéder 1,20 m. Une hauteur supérieure pourra être acceptée pour tenir compte et s'harmoniser avec la clôture mitoyenne.

ARTICLE 1AUe 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé 2 places par logement sauf pour les logements locatifs sociaux (1 place par logement).

Dans les opérations effectuées sous forme de lotissement ou de permis groupé, il est exigé une demi place supplémentaire par logement en espace commun.

ARTICLE 1AUe 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les délaissés des aires et les aires de stationnement devront être plantés en respectant la trame paysagère du secteur pour favoriser l'intégration dans l'environnement.

10 % de la surface des lotissements comprenant plus de 5 lots devra être traité en espace paysager de qualité, commun à tous les lots. Cet espace pourra comprendre des aires de jeux, de détente et de repos.

ARTICLE 1AUe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

La zone 2AUe est définie comme une zone à urbaniser à moyen ou long terme affectée en dominante à l'habitat. Son ouverture à l'urbanisation sera liée à une modification ou une révision du P.L.U.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées en article 2AU 2.

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

Les installations et équipements du sol nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).

Les équipements d'infrastructure permettant de desservir les futures constructions.

Les affouillements et exhaussements liés à la réalisation de bassin de rétention au titre de la loi sur l'eau ou pour la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.

L'extension du bâti existant sous réserve que le projet reste compatible avec l'aménagement cohérent de la zone.

La création d'annexes sous réserve d'une bonne insertion dans le site environnant.

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE 2AU 4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT - RESEAUX DIVERS

1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2 – Assainissement

2.1 Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

2.2 Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas d'écoulement insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété, doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassin tampons...)

3 – Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent respecter un retrait minimum de :
35 m des routes départementales hors zone urbanisée ;
10 m de l'axe des routes dans les autres cas.

Ces distances ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif

Toutefois, sous réserve de nuisance pour la sécurité routière, des adaptations peuvent être admises pour des extensions de bâtiments qui se situeraient dans ces marges.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit (L supérieure ou égale à $H/2$) sans être inférieure à 3m.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication...)

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les extensions devront se faire en harmonie avec l'existant.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

ARTICLE 2AU 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Titre 4 : Dispositions applicables à la zone agricole

CHAPITRE 1 - REGLES APPLICABLES A LA ZONE A

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

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Rappel :

Sur les **zones humides repérées par une trame spécifique**, toutes constructions, installations ou travaux divers sont interdits à l'exception :

- Des installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale, à la sécurité civile ou à la santé publique et lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- Des aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
 - b) Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Article A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Les constructions et installations non nécessaires à l'activité agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée), sous les conditions d'implantation suivantes :

- soit à une distance n'excédant pas cent cinquante mètres (150 m) de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation,
- soit dans la continuité du bâti existant le plus proche (villages, bourg) ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du corps d'exploitation pour favoriser l'intégration du bâtiment à venir.

Il pourra être dérogé à cette disposition générale de façon exceptionnelle dans le cas d'impossibilité liée à la configuration des lieux (topographie, nature des sols...) ou des spécificités législatives ou réglementaires.

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

Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.

La reconstruction après sinistre sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone ;

Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement cohérent de la zone ;

Article A 3 - VOIRIE ET ACCES

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

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

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

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

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

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

ARTICLE A 4_– ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RÉSEAUX DIVERS

1._ Alimentation en eau

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Les bâtiments agricoles peuvent ne pas être raccordés au réseau collectif.

2.- Assainissement eaux usées

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

3.- Eaux pluviales

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

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

4. - Electricité - Téléphone – Télédiffusion

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (Article L.111.6 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En dehors des secteurs desservis par le réseau public d'assainissement, les constructions seront implantées sur un terrain permettant la réalisation d'un système d'assainissement conforme à la législation en vigueur.

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

Les constructions doivent respecter les marges de recul minimales indiqués au plan de zonage par rapport aux routes départementales.

Par rapport aux autres voies, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou à 3 mètres minimum.

Ces reculs ne s'appliquent pas lors de la mise aux normes de bâtiments agricoles existants ne respectant pas ces distances et pour l'extension de bâtiments existants sous réserve que cette extension n'entraîne pas une réduction de la marge existante entre la voie et le bâtiment.

Ces distances ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif

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

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Si une haie existe en limite séparative, la distance entre celle-ci et la construction sera au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE A 9 - EMPRISE A SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder *11 mètres* en son point le plus haut.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

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

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume. Les couleurs vives et incongrues sont interdites.

La mise en oeuvre de techniques valorisant les énergies renouvelables telles que panneaux solaires est admise sous réserve d'une bonne d'intégration architecturale et paysagère dans le milieu environnant.

Constructions à usage d'habitation :

Les constructions devront être adaptées au terrain. Il ne pourra être autorisé de différence de niveau en exhaussement ou en excavation qui soit supérieure à 0,80 m, mesurés entre tout point à la périphérie de la construction et le terrain naturel avant les travaux

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : chéneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...

Volumétrie

Les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume. Elles seront composées d'un volume principal présent et lisible et éventuellement de volumes secondaires.

Toitures

Les toitures doivent s'harmoniser avec celles des bâtiments voisins, notamment en termes de lignes horizontales et de rythmes de percement.

Les toits terrasse couvrant l'ensemble de la toiture sont interdits..

Ouvertures et ouvrages en saillie :

Ils devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci et conformes à l'usage traditionnel du pays.

Ouvertures dans la toiture : leur proportion sera nettement verticale. Les souches de cheminées seront placées dans l'axe du faîtage.

Ouvertures dans les murs : Elles seront de proportion nettement verticale.

Matériaux apparents et couleurs :

Toitures : le matériau utilisé devra avoir l'aspect de l'ardoise, sauf si le projet est situé dans un environnement particulier qui justifie un autre choix.

Façades et pignons : Les maçonneries apparentes si elles sont réalisées en enduit, seront de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles, à l'exclusion de toute couleur vive.

Elévations : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Architecture contemporaine : Les projets d'écriture contemporaine sont possibles sous réserve de respecter l'environnement architectural, urbain et paysager. Ils se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

Bâtiments techniques agricoles :

Ils seront de formes et de volume simples. Leur aspect, leurs matériaux et leurs couleurs seront en harmonie avec les constructions voisines.

Toiture :

Les couvertures en métal brillant non enduit sont interdites.

Façades et pignons :

Les façades seront réalisées de préférence en bardage bois.

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre.

Les bardages verticaux en matériaux identiques à ceux de la couverture sont autorisés.

Clôtures :

Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent - compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.

Sont autorisés:

Les murs de pierres sèches ;

Les murs en maçonnerie de pierres locales apparentes ;

Les clôtures bois de forme traditionnelle, constituée uniquement d'éléments verticaux et horizontaux ;

Les grillages éventuellement masqués par une haie vive.

Eléments de paysage :

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques ;

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Des rideaux de végétations de type bocagère devront masquer les constructions et installations pouvant engendrer des nuisances le long des voies.

Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, ou de l'existence d'une exploitation forestière.

Cette zone est divisée en deux secteurs :

- La zone **Npa** correspond aux zones naturelles de qualité.
- La zone **Nh** correspond à l'habitat isolé en milieu agricole ou naturel. Le secteur Nh demande à être préservé en raison de la qualité du bâti existant et la structure des hameaux.

Dans le but de préserver les secteurs agricoles et naturels environnants, les nouvelles constructions sont interdites.

CHAPITRE 1- REGLES APPLICABLES A LA ZONE Npa

La zone **Npa** correspond aux zones naturelles de qualité.

Rappel :

Sur les **zones humides repérées par une trame spécifique**, toutes constructions, installations ou travaux divers sont interdits à l'exception :

- Des installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale, à la sécurité civile ou à la santé publique et lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- Des aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
 - b) Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

ARTICLE Npa 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE Npa 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A CONDITIONS

Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation rendus nécessaires à la réalisation d'une opération d'intérêt général (bassins de rétention – réserve incendie) et ceux liés à la valorisation du patrimoine ou à l'ouverture au public.

Les équipements légers destinés à l'accueil du public (stationnement, sanitaires, point d'accueil)

Les installations et équipements du sol nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) ;

ARTICLE Npa 3 - ACCES ET VOIRIE

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

L'accès direct des constructions sur les voies publiques est limité et réglementé si ceux-ci présentent un risque pour la sécurité des usagers ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette disposition concerne également toute modification d'accès.

ARTICLE Npa 4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Npa 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Les constructions doivent respecter les marges de recul minimales indiqués au plan de zonage par rapport aux routes départementales.

Par rapport aux autres voies, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 10 m par rapport à l'axe

Ces reculs ne s'appliquent pas pour l'extension de bâtiments existants sous réserve que cette extension n'entraîne pas une réduction de la marge existante entre la voie et le bâtiment.

Ces distances ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE Npa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Npa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Npa 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Npa 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Npa 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

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

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume. Les couleurs vives et incongrues sont interdites.

Eléments de paysage :

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Npa 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Npa 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

CHAPITRE 2- REGLES APPLICABLES A LA ZONE Nh

La zone **Nh** correspond à l'habitat isolé en milieu agricole ou naturel. Le secteur Nh demande à être préservé en raison de la qualité du bâti existant et la structure des hameaux. Dans le but de préserver les secteurs agricoles et naturels environnants, les nouvelles constructions sont interdites. Un sous secteur Nh1 autorise de façon ponctuelle les nouvelles constructions à usage d'habitation.

ARTICLE Nh 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE Nh 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A CONDITIONS

Les aménagements, les extensions des bâtiments existants à condition que l'extension soit limitée à 60m² d'emprise sauf pour le sous secteur Nh1 où la surface n'est pas limitée.

Les dépendances sous réserve qu'elles soient implantées à proximité des constructions existantes ou accolées et qu'elles s'harmonisent avec l'environnement proche.

Le changement de destination des bâtiments en pierre ou en terre est autorisé sous réserve :

- que le bâtiment soit situé à plus de 100 m d'un bâtiment agricole en activité,
- qu'il soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine bâti ancien rural,

La reconstruction après sinistre sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone ;

Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement cohérent de la zone ;

A l'intérieur des périmètre sanitaires soumis au principe de réciprocité, les extensions ne devront pas augmenter le nombre de logements.

Les installations et équipements du sol nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) ;

Les constructions neuves sont autorisées en sous secteurs Nh1.

ARTICLE Nh 3 - ACCES ET VOIRIE

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

L'accès direct des constructions sur les voies publiques est limité et réglementé notamment en application de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme si ceux-ci présentent un risque pour la sécurité des usagers ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette disposition concerne également toute modification d'accès.

ARTICLE Nh 4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS

1.- Eau potable :

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

2.- Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public, toute construction ou installation doit être assainie conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, de manière à pouvoir être raccordée ultérieurement au réseau public.

3.- Eaux pluviales

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété).

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

4 – Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE Nh 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En dehors des secteurs desservis par le réseau public d'assainissement, les constructions seront implantées sur un terrain permettant la réalisation d'un système d'assainissement conforme à la législation en vigueur.

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

Les constructions doivent respecter les marges de recul minimales indiqués au plan de zonage par rapport aux routes départementales.

Par rapport aux autres voies, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou à 3 mètres minimum.

Toutefois, sous réserve de ne pas provoquer de nuisance pour la sécurité routière, des adaptations peuvent être admises pour des extensions de bâtiments qui se situeraient dans ces marges.

ARTICLE Nh7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que l'extension ou l'annexe à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points, avec un minimum de 3 m.

ARTICLE Nh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Nh 9 - EMPRISE AU SOL

En zone Nh1, l'emprise au sol des nouvelles habitations est limitée à 30 % de la parcelle. Cette disposition ne s'applique pas aux parcelles cadastrées construites à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE Nh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder *11 mètres* en son point le plus haut.

ARTICLE Nh 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

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

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume. Les couleurs vives et incongrues sont interdites.

Architecture contemporaine :

Les projets d'écriture contemporaine sont possibles sous réserve de respecter l'environnement architectural, urbain et paysager. Ils se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

Les récupérateurs d'eaux pluviales sont autoriser sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

La mise en oeuvre de techniques valorisant les énergies renouvelables telles que panneaux solaires est admise sous réserve d'une bonne d'intégration architecturale et paysagère dans le milieu environnant.

ARTICLE Nh 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques ;

ARTICLE Nh 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Titre 6 : Lexique

ACCES :

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

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

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

ALIGNEMENT :

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

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

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

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

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

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

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

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

Lorsque l'application des règles de la section 2 du règlement des zones (articles 3 à 13) permet la réalisation d'une construction qui dépasse la norme résultant de l'application du C.O.S. ou impose le respect de servitudes ou obligations impliquant un dépassement de cette norme, le

constructeur est tenu de verser une participation, sauf dans les cas prévus au Code de l'urbanisme .

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

DEMOLITIONS DE CONSTRUCTIONS

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

- Les travaux entraînant la disparition totale ou partielle d'un bâtiment, c'est-à-dire qui portent atteinte au gros-œuvre.
- Les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuses ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (enlèvement de portes, de fenêtres, d'escaliers, parquets, éléments d'équipement), ainsi que les actes volontaires de détérioration supprimant l'habitabilité du local.
- Les travaux qui ne doivent pas correspondre à de simples modifications de l'aspect extérieur.

LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

EMPRISE AU SOL

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

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

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

HAUTEURS D'IMMEUBLE

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

- Le faîtage qui constitue la ligne de jonction supérieure de deux pans de toitures inclinés suivant les pentes opposées; la prise en compte de ce point haut permet le calcul de la hauteur totale de la construction.

- L'égout du toit qui correspond à la limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluies pour s'égoutter dans une gouttière. Ce point de référence revient à définir une hauteur de façade, sauf dans le cas de débords de toiture importants. Il favorise l'aménagement des combles, dans la mesure où seule la façade est réglementée. Il est possible alors en fonction du parti d'aménagement retenu, de réglementer la hauteur de la toiture, afin de limiter ce type d'aménagement et de ne pas accepter l'implantation de deux ou trois niveaux sous la toiture.

- Le sommet de l'acrotère : l'acrotère est un élément d'une façade, qui est situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue des rebords ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.

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

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

OPERATIONS GROUPEES

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

Pour une opération groupée :

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

SURFACE HORS ŒUVRE BRUTE (SHOB) :

La surface du plancher hors œuvre brute (S.H.O.B.) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction, calculée à partir de l'extérieur

des murs de façades, y compris les balcons, les loggias, les toitures-terrasses, les combles et les sous-sols aménageables ou non (article R.112-2 du Code de l'Urbanisme).

Ne sont pas comptées dans la surface hors œuvre brute :

- les terrasses inaccessibles, qui peuvent être assimilées à la toiture de la construction.
- les terrasses de plain-pied avec le rez-de-chaussée .
- les diverses saillies architecturales à caractère décoratif.

SURFACE HORS ŒUVRE NETTE (SHON)

La surface de plancher hors œuvre nette (S.H.O.N.) d'une construction est égale à la surface du plancher hors œuvre brute de cette construction après déduction des surfaces de plancher hors œuvre :

- des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial : locaux ou parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre (calculée à partir de la face interne de la toiture ou du plafond) ou constituant des locaux techniques (chaufferies, machineries d'ascenseurs...) ou caves;
- des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée;
- des bâtiments, ou des parties de bâtiments, aménagées en vue du stationnement des véhicules ;
- des bâtiments, affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces de serres de production ;
- d'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation, telles qu'elles résultent, le cas échéant, de l'application des alinéas précédents.

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

UNITE FONCIERE

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