

PLAN LOCAL D'URBANISME

6

REGLEMENT



Elaboration du PLU prescrite le 21 mai 2005
Projet de PLU arrêté le 07 juillet 2007
Enquête publique du 21 novembre 2007 au 21 décembre 2007
inclus PLU approuvé le 07 février 2008

Modification simplifiée n°1 approuvée le 24 juin 2021

Modification n°1 approuvée le 4 mai 2023



SESAER OUEST
Environnement
Assainissement - Urbanisme

8 Rue Saint Roch
35 390 GRAND FOUGERAY
Tel : 02-99-08-44-99

Sommaire

DISPOSITIONS GENERALES P 3

Les zones urbaines P 7

Chapitre 1 - Règlement applicable aux zones UC P 8

Chapitre 2 - Règlement applicable aux zones UE P 14

Chapitre 3 - Règlement applicable aux zones UA P 20

Chapitre 4 - Règlement applicable aux zones ULi P 26

Les zones à urbaniser P 32

*Chapitre 5 - Règlement applicable aux zones AU :
Secteurs (1 AUE, 1AUA)* P 33

Chapitre 6 - Règlement applicable aux zones 2 AUA et 2 AUE P 41

Les zones agricoles P 44

Chapitre 7 - Règlement applicable aux zones A et au secteur Aa P 45

Les zones naturelles P 51

*Chapitre 8 - Règlement applicable aux zones N
et aux secteurs Npa, Nc, Nh, Na, Nai,* P 52

Lexique P 60

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

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Saint-Just

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

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

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

- Conformément aux dispositions de l'article L 522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L 531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.
- les dispositions de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent aux zones traversées par les autoroutes et voies classées à grande circulation.

Rappel : Art L.111-1-4 : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière, et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- ✓ aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- ✓ aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- ✓ aux bâtiments d'exploitation agricole,
- ✓ aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection, au changement de destination ou l'extension des constructions existantes.

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

3) Les sites archéologiques :

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

De plus l'article 1 du décret n°2004-490 du 5 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive pris pour l'application de la loi n°2003-707 du 1^{er} avril 2003 modifiant la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, précise : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du Code Pénal) se résume comme suit :

« Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines mentionnées à l'article 322 »

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1) Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent des dispositions, délimitées au plan de zonage et désignées par les indices ci-après :

- Les zones urbaines

UC Le centre ancien de Saint-Just,

UE Les extensions contemporaines aux abords du noyau ancien,

ULi Zone urbaine affectée aux équipements de sport, de loisirs, culturels, scolaires et d'accueil touristique (elle se trouve en site inscrit).

UA Zone urbaine affectée aux activités économiques,

- Les zones à urbaniser

1 AU Zone à urbaniser immédiatement

2 AU Zone à urbaniser à terme (son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification ou une révision du PLU)

Elles comprennent des secteurs :

2 *AUE* : secteur à urbaniser à terme (dominante résidentielle).

2 *AUA* : secteur à urbaniser à terme (vocation économique).

1 *AUA* : secteur à urbaniser immédiatement (vocation économique).

1 *AUE* : secteur à urbaniser immédiatement, réservé à l'habitat, aux équipements et activités compatibles.

La zone agricole A :

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

Elle comprend un secteur Aa ayant une vocation agricole mais au sein duquel les constructions et installations en lien avec cette activité ne seront pas admises.

- La zone naturelle et forestière N

Les zones naturelles et forestières sont des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel

Elle comprend des secteurs :

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

Le sous secteur « ***Nai*** » permet d'identifier les parties concernées par le site inscrit.

Nh : zone d'habitat diffus, de villages et lieux dits constitués de logements ou d'anciens bâtiments traditionnels d'exploitation. Au sein de ce secteur l'évolution des constructions existantes est autorisée ; quelques constructions nouvelles pourront également prendre place.

Npa : zone naturelle de protection stricte englobant les sites très sensibles aux niveaux environnemental et paysagé, mais également les zones humides (clairement identifiées par une trame au document graphique).

Nc : zone naturelle au sein de laquelle sont rassemblées des carrières en activité. Seule leur évolution sera autorisée.

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

3) **Les espaces boisés classés** : les plans comportent aussi des terrains identifiés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer. Ils sont repérés conformément à la légende et sont soumis aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

4) **Les éléments remarquables du paysage** :

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'alinéa 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'urbanisme.

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.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

ARTICLE 5 : LES ZONES HUMIDES

« Les zones humides sont représentées sur le document graphique par une trame spécifique. En application de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, de l'article L.211-1 du Code de l'Environnement et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE Vilaine approuvé par arrêté préfectoral du 19 avril 2003), toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment, les remblais, les déblais, ... »

ARTICLE 6 : LES ZONES INONDABLES

Dans les zones inondables toute construction, tout remblai et tout obstacle au libre écoulement des eaux est strictement interdit.

Les zones urbaines :

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

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

1 - Zone UC : elle correspond au centre ancien de Saint-Just,

2 - Zone UE : elle rassemble les extensions contemporaines aux abords du noyau ancien. Très ponctuellement, subsistent dans ces ensembles quelques constructions anciennes.

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

3 - Zone UA : elle correspond à la zone artisanale de Bel Air. Ce site est réservé à l'accueil d'activités économiques.

4 - Zone ULi : elle correspond au plateau sportif et au camping. Elle est réservée uniquement aux équipements, constructions et installations en lien avec les activités sportives, de loisirs, culturelles, scolaires et d'accueil touristique. Elle se trouve dans le site inscrit (Articles L.341-1 à L.341-22 du code de l'environnement)

.

En site inscrit, une évolution harmonieuse de l'espace peut être envisagée

Chapitre 1 - Règlement applicable aux zones UC

(Elle correspond au centre ancien de Saint-Just. Elle a vocation à accueillir de l'habitat, des équipements et activités compatibles avec ce dernier)

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

ARTICLE UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

- ✓ Les constructions ou installations ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- ✓ Les constructions à usage agricole,
- ✓ Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de véhicules usagers non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature,
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- ✓ Les terrains aménagés de camping caravaning permanents ou saisonniers.
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

ARTICLE UC 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

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

ARTICLE UC 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :**1- Accès***

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

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

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

2 - Voirie*

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

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

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

ARTICLE UC 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

1°/ - Eau

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

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

Si le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement au collecteur par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

b) Eaux pluviales

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

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

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

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

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

Non réglementé

ARTICLE UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques (marge de recul) :

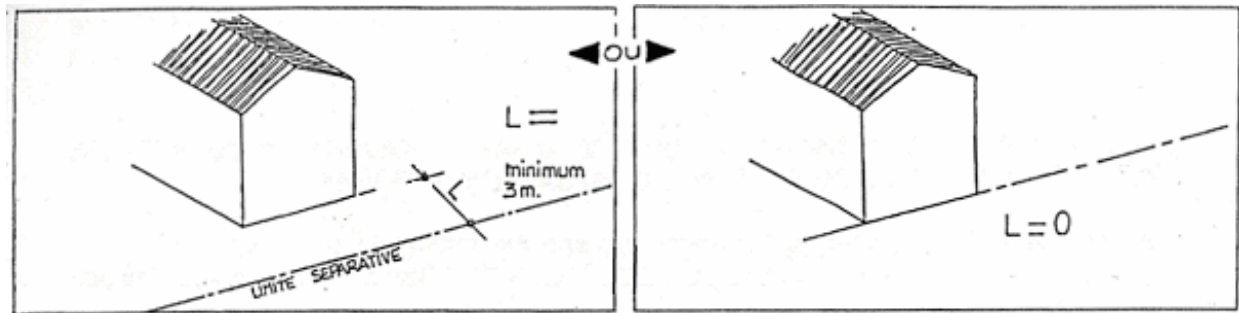
- Les constructions doivent être édifiées à l'alignement, ou en retrait d'au moins 1 m des voies existantes, modifiées ou à créer.

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

- ✎ Lorsqu'une construction existante est implantée dans la marge de recul, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal.

ARTICLE UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées :
 - ✧ Soit en limite séparative,
 - ✧ Soit avec un retrait minimum de 3 mètres.



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

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

ARTICLE UC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 - Hauteur* maximale des constructions:

- La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 7m à l'égout des toitures et 12 m au faîtage, ou 7 m à l'acrotère sauf équipements techniques particuliers.

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

Généralités

- En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.
- Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.
- Sauf cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.
- Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.
- Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

Couvertures- toitures

- Les châssis de toit doivent être encastrés.

Clôtures

Rappel: Les clôtures ne sont pas obligatoires. La reconstitution de clôtures traditionnelles est conseillée (palis,...).

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

ARTICLE UC 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement ;

Rappel :

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (Loi 98-657, art 46, du 29 juillet 1998).

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

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

ARTICLE UC 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations;

- Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- En cas de nouvelles plantations les essences locales en mélange sont préférées.

ARTICLE UC 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10 :

Non réglementé.

Chapitre 2 - Règlement applicable aux zones UE

(Elles rassemblent les extensions contemporaines aux abords du noyau ancien (UC) et le quartier de Bel Air/la Noé, Très ponctuellement, subsistent dans ces ensembles quelques constructions anciennes – Les zones UE ont vocation à accueillir de l'habitat, des équipements et activités compatibles avec ce dernier)

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

ARTICLE UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

- ✓ Les constructions ou installations ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- ✓ Les constructions à usage agricole,
- ✓ Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de véhicules usagers non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature,
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- ✓ Les terrains aménagés de camping caravanning permanents ou saisonniers.
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

ARTICLE UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- ✓ Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau, électricité, transports en commun ...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- ✓ Toute suppression totale ou partielle des haies protégées en application de l'article L.123.1.7 du code de l'urbanisme (voir identification aux documents graphiques) ou toute intervention sur ces dernières est soumise à autorisation préalable de la commune.

ARTICLE UE 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :**1- Accès***

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

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

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

2 - Voirie*

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

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

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

ARTICLE UE 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :**1°/ - Eau**

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

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

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

Si le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement au collecteur par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

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

b) Eaux pluviales

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

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

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

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

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

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

ARTICLE UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

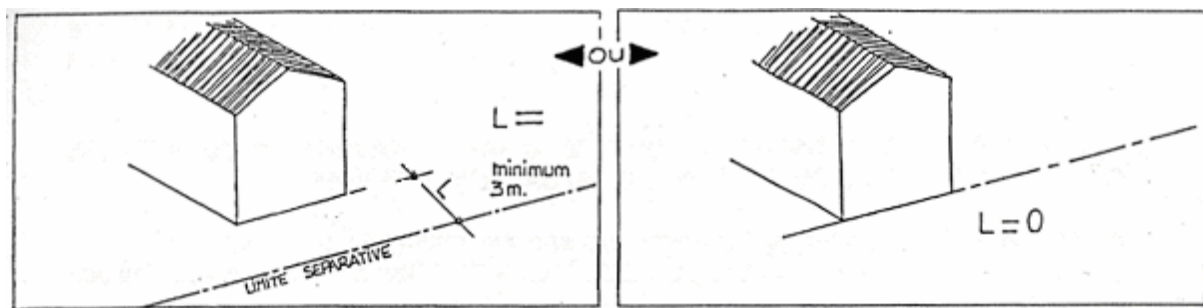
- Les constructions doivent être édifiées à l'alignement, ou en retrait d'au moins 1 m des voies existantes, modifiées ou à créer.

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

Lorsqu'une construction existante est implantée dans la marge de recul, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal.

ARTICLE UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées :
 - ⚡ Soit en limite séparative,
 - ⚡ Soit avec un retrait minimum de 3 mètres.



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

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

ARTICLE UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - Hauteur* maximale des constructions:

- La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 6 m à l'égout des toitures et 10 m au faîtage ou 6 m à l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers.
- La hauteur des bâtiments annexes ne pourra excéder 4,5 m au faîtage.

ARTICLE UE 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger.**Généralités**

- En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.
- Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.
- Sauf cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.
- Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.
- Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

Couvertures- toitures

- Les châssis de toit doivent être encastrés.

Clôtures

Rappel : Les clôtures ne sont pas obligatoires. La reconstitution de clôtures traditionnelles est conseillée (palis,...).

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

ARTICLE UE 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement ;**Rappel :**

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (Loi 98-657, art 46, du 29 juillet 1998).

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

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

ARTICLE UE 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations;

- Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- En cas de nouvelles plantations les essences locales en mélange sont préférées.

ARTICLE UE 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10 :

Non réglementé.

Chapitre 3 - Règlement applicable aux zones UA

(Elle correspond à la zone artisanale de Bel Air. Elle est réservée à l'accueil d'activités économiques)

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

ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

- ✓ Les constructions ou installations ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- ✓ Les constructions, installations nouvelles et extensions de constructions existantes de toute nature, non liées et non nécessaires aux activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux, de services.
- ✓ Les dépôts de ferraille, de matériaux, de véhicules usagers non liés à une activité existante sur l'unité foncière.
- ✓ Les dépôts de déchets, à l'exception des dépôts temporaires organisés pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination.

ARTICLE UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- ✓ Les constructions à caractère d'habitation et leurs annexes ne sont autorisées que pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone. Dans ce cas la construction à usage d'habitation doit être incluse ou accolée au volume de l'activité et intégrée architecturalement.
- ✓ Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau, électricité, transports en commun ...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.

ARTICLE UA 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :**1- Accès***

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

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

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

2 - Voirie*

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

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

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

ARTICLE UA 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

1°/ - Eau

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

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

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

b) Eaux pluviales

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

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

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

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

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

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

ARTICLE UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Rappel : La zone UA a fait l'objet d'une étude complémentaire (voir en annexe du PLU) attestant la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de la qualité de l'urbanisme et des paysages (zone économique existante sur le site de Bel Air).

- ~~Les constructions doivent être édifiées :~~
 - o ~~À 15 m minimum en retrait de l'alignement des RD 177, et RD 54~~
 - o ~~À 3 m minimum en retrait de l'alignement des autres voies existantes, modifiées ou à créer.~~

ARTICLE UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

Lorsqu'une construction est implantée dans la marge d'isolement, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale sans se rapprocher de la limite séparative.

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

ARTICLE UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - Hauteur* maximale des constructions:

- La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 12 m au faîtage, sauf équipements techniques particuliers.

ARTICLE UA 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger.**Généralités**

- En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.
- Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

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

Couvertures des constructions à usage d'habitation et leurs annexes
(nécessaires pour le gardiennage, la surveillance, ... des constructions de la zone)

- Les châssis de toit doivent être encastrés.

Clôtures

Rappel : Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

ARTICLE UA 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement ;

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

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

ARTICLE UA 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations;

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

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

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

ARTICLE UA 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10 :

Non réglementé.

Chapitre 4 - Règlement applicable aux zones ULi

(Elle correspond au plateau sportif et au camping. Elle est réservée uniquement aux équipements, constructions et installations en lien avec les activités sportives, de loisirs, culturelles, scolaires et d'accueil touristique. Elle se trouve dans le site inscrit.)

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

ARTICLE ULi 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

- ✓ Les constructions ou installations ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- ✓ Les constructions, installations nouvelles et extensions de constructions existantes de toute nature, non liées et non nécessaires aux activités sportives, culturelles, de loisirs, scolaires, d'accueil touristique.
- ✓ Les constructions à usage agricole,
- ✓ Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de véhicules usagers et les dépôts de déchets de toute nature,
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

ARTICLE ULi 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

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

ARTICLE ULi 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :**2- Accès***

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

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

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

2 - Voirie*

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

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

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

ARTICLE ULi 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

1°/ - Eau

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

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

Si le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement au collecteur par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

b) Eaux pluviales

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

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

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

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

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

Non réglementé.

ARTICLE ULi 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

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

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

Lorsqu'une construction existante est implantée dans la marge de recul, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique.

ARTICLE ULi 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou à 1 m minimum des limites séparatives.

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

Lorsqu'une construction est implantée dans la marge d'isolement, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale sans se rapprocher de la limite séparative.

ARTICLE ULi 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementé.

ARTICLE ULi 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE ULi 10 - Hauteur* maximale des constructions:

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

Non réglementé

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

- La hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 6 m à l'égout des toitures et 10 m au faîtage ou 6 m à l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers.
- La hauteur des bâtiments annexes ne pourra excéder 4,5 m au faîtage.

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

Généralités

- En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

- Les châssis de toit doivent être encastrés.

ARTICLE ULi 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement ;

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

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

ARTICLE ULi 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations;

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

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

ARTICLE ULi 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10 :

Non réglementé.

Les zones à urbaniser

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

1 – les zones 1 AU ouvertes immédiatement à l'urbanisation. Elles comportent deux secteurs :

** « A » : réservé à l'implantation d'activités économiques*

** « E » : réservé à l'habitat, aux équipements et activités compatibles*

2 – les zones 2 AU sont réservées à l'urbanisation à terme. Leur ouverture est subordonnée à une procédure spécifique (modification ou révision du P.L.U.). Elles comportent deux secteurs :

** « A » : réservé à l'implantation d'activités économiques non insérables dans les espaces urbanisés à vocation majoritairement résidentielle.*

** « E » : réservé à l'habitat, aux équipements et activités compatibles.*

Chapitre 5- Règlement applicable aux zones 1 AU et aux secteurs 1 AUA, 1AUE

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

Les zones 1 AU sont ouvertes immédiatement à l'urbanisation, Elles comportent deux secteurs :

« 1AUA » : réservé à l'implantation d'activités économiques

« E » : réservé à l'habitat, aux équipements et activités compatibles

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

ARTICLE 1 AU 1: Occupations et utilisations du sol interdites :

Tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article 1 AU 2

ARTICLE 1 AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Sont admises :

sous réserve que :

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

1 °) Les opérations d'urbanisation dont l'affectation dominante est :

- L'habitat en secteur 1 AUE,
- L'activité économique en secteur 1 AUA,

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

- Les constructions annexes aux habitations,
- les aires de stationnement ouvertes aux publics,
- les affouillements et exhaussement de sols liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone

3°) Sont également autorisées :

-Dans les zones 1 AUE :

- les constructions à usage de services ou de bureaux,
- les installations classées pour la protection de l'environnement dont la présence se justifie dans une zone à vocation majoritairement résidentielle et dès lors qu'elles sont compatibles avec celle-ci.

-Dans la zone 1 AUA :

- Les constructions à caractère d'habitation et leurs annexes pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone. Dans ce cas la construction à usage d'habitation devra être incluse ou accolée au volume de l'activité
- les activités tertiaires.
- Les éoliennes sous réserve de leur réglementation spécifique.

-Dans les zones 1 AUE et 1 AUA :

- ✓ Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau, électricité, transports en commun ...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- ✓ Toute suppression totale ou partielle des haies protégées en application de l'article L.123.1.7^{ème} alinéas du code de l'urbanisme (voir identification aux documents graphiques) ou toute intervention sur ces dernières sous réserve d'une autorisation préalable de la commune.

ARTICLE 1 AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;

1- Accès*

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

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

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

2 - Voirie*

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

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

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

-Dans la zone 1 AUA :

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

ARTICLE 1 AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1°/ - Eau

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

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

Dans les zones 1 AUE :

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

Si le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement au collecteur par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

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

Dans la zone 1 AUA :

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

b) Eaux pluviales

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

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

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

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

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

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

ARTICLE 1 AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Dans les zones 1 AUE :

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

Dans la zone 1 AUA ayant fait l'objet d'une étude complémentaire (voir en annexe du PLU) attestant la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de la qualité de l'urbanisme et des paysages (future zone économique de Bel air) :

~~Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques :-~~

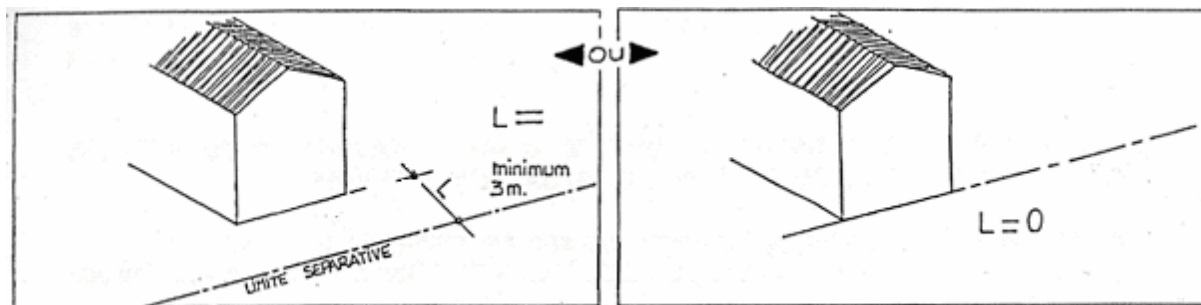
▪ ~~Les constructions doivent être édifiées :-~~

- o ~~À 15 m minimum en retrait de l'alignement de la RD 177~~
- o ~~À 3 m minimum en retrait de l'alignement des autres voies existantes, modifiées ou à créer.~~

ARTICLE 1 AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les zones 1 AUE

- Les constructions doivent être implantées :
 - ✧ Soit en limite séparative,
 - ✧ Soit avec un retrait minimum de 3 mètres.



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

Dans la zone 1 AUA

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

ARTICLE 1 AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementé.

ARTICLE 1 AU 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE 1 AU 10 - Hauteur* maximale des constructions***Dans les zones 1 AUE***

- La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 6 m à l'égout des toitures et 10 m au faîtage ou 6 m à l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers.
- La hauteur des bâtiments annexes ne pourra excéder 4,5 m au faîtage.

Dans la zone 1 AUA

- La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 12 m au faîtage, sauf équipements techniques particuliers.

ARTICLE 1 AU 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger.**Généralités**

- En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.
- Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

- Sauf cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.
- Les bâtiments supports d'activités économiques, sportives, de loisirs, culturelles et scolaires peuvent être réalisés en bardage.

Dans ce cas, la teinte du bardage doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site.

- Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.
- Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

Couvertures- toitures

- Les châssis de toit doivent être encastrés.

Clôtures

Rappel: Les clôtures ne sont pas obligatoires. La reconstitution de clôtures traditionnelles est conseillée (palis,...).

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

ARTICLE 1 AU 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement ;

Rappel :

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (Loi 98-657, art 46, du 29 juillet 1998).

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

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

Dans les zones 1 AUE

2 places par logements seront exigées plus une demi place à répartir sur l'ensemble de l'opération sur des espaces publics.

ARTICLE 1 AU 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations – Espaces Boisés Classés

- Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- En cas de nouvelles plantations les essences locales en mélange sont préférées.

ARTICLE 1 AU 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10 :

Non réglementé

Chapitre 6- Règlement applicable aux zones 2 AUE et 2 AUA

Les zones 2 AU sont réservées à l'urbanisation à terme. Leur ouverture est subordonnée à une procédure spécifique (modification ou révision du P.L.U.).

Elles comportent deux secteurs :

« 2 AUA » : réservée à l'implantation d'activités économiques

« 2AUE » : réservé à l'habitat, aux équipements et activités compatibles

ARTICLE 2 AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites :

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

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

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

✓ Néant

ARTICLE 2 AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

- Non réglementé

ARTICLE 2 AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

ARTICLE 2 AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 9- Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 10- Hauteur* maximale des constructions

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement ;

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10 :

Non réglementé

Les zones agricoles :

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

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

La zone A comprend un secteur « a » ayant une vocation agricole mais identifiant un site à fort impact paysagé (butte). Au sein de ce dernier aucune construction nouvelle ne sera acceptée, exception faite de celles strictement liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Chapitre 7 - Règlement applicable aux zones A

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

La zone A comprend un secteur « a » ayant une vocation agricole mais identifiant un site à fort impact paysagé (butte). Au sein de ce dernier aucune construction nouvelle ne sera acceptée, exception faite de celles strictement liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :***En zone A :***

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux strictement liés et nécessaires :

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

La diversification des activités agricoles vers de l'hébergement ou de la restauration, n'est autorisée que dans le cadre des changements de destination de bâtiments existants.

En secteur Aa :

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

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- ✓ Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole (dans la limite d'un seul logement par siège d'exploitation) doivent être implantées à une distance maximale de 100 m comptés à partir de bâtiment formant le siège d'exploitation, et édifiées postérieurement à l'activité agricole en fonctionnement.
- ✓ Les locaux de gardiennage (accueil de saisonniers, stagiaires, associés, ...) sous réserve d'être attenants à un bâtiment d'exploitation et sous réserve de ne pas excéder au total 30 m² d'emprise au sol.

- ✓ Les affouillements et exhaussements de sols liés à l'activité agricole et sous réserve de leur intégration dans l'environnement.
- ✓ Le changement de destination des constructions existantes en vue de la réalisation du logement de fonction de l'exploitant agricole sous réserve que le bâtiment soit représentatif de l'architecture locale.
- ✓ Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau, électricité, transports en commun ...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- ✓ Les éoliennes sous réserve de leur réglementation spécifique et sous réserve de leur intégration à l'environnement
- ✓ Toute suppression totale ou partielle des haies protégées en application de l'article L.123.1. 7^{ème} alinéas du code de l'urbanisme (voir identification aux documents graphiques) ou toute intervention sur ces dernières est soumise à autorisation préalable de la commune.

ARTICLE A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;

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

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

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

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

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

ARTICLE A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ;

1°/ - Eau potable :

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

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

2°/ - Assainissementa) Eaux usées

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

b) Eaux pluviales

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

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

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

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

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

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

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

- Les constructions doivent être édifiées :
 - o à 75 m minimum en retrait de l'axe des voies classées à grande circulation.
 - o à 25 m minimum en retrait de l'axe des routes départementales,
 - o à 3 m minimum en retrait de l'alignement des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Les extensions des constructions implantées en deçà des retraits fixés ci-dessus seront autorisées dans l'alignement de la façade principale sous réserve de ne pas se rapprocher de la voie.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières
- aux réseaux d'intérêt public
- à l'adaptation, la réfection, au changement de destination des constructions existantes sous réserve de ne pas se rapprocher de la voie.
- aux bâtiments et installations d'exploitation agricole

ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

Lorsqu'une construction est implantée dans la marge d'isolement, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale sans se rapprocher de la limite séparative.

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

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - Hauteur* maximale des constructions :

- La hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 6 m à l'égout des toitures et 10 m au faîtage ou 6 m à l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers.
- La hauteur des silos, mesurée à partir du sol naturel, ne devra pas excéder 25 m.
- La hauteur des constructions à usage agricole mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 15 m au faîtage.

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

Généralités

- En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.
- Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.
- Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.
- Les bâtiments supports d'activités peuvent être réalisés et couverts en bardage.

Dans ce cas, la teinte du bardage doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site.

- Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.
- Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

Couvertures- toitures

- Les châssis de toit doivent être encastrés.

Clôtures

Rappel : Les clôtures ne sont pas obligatoires. La reconstitution de clôtures traditionnelles est conseillée (palis,...).

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

ARTICLE A 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement ;

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

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

ARTICLE A 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations – Espaces Boisés Classés;

Les espaces laissés libres de toute construction doivent être végétalisés.

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

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

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

Espaces boisés classés :

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

ARTICLE A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol défini par l'article R.123-10 :

Non réglementé

Les zones naturelles :

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

Le secteur Na couvre des zones d'habitat diffus, des villages et lieux dits constitués de logements ou d'anciens bâtiments traditionnels d'exploitation, de quelques activités. Il intègre parfois des sites agricoles susceptibles de muter. Au sein de ce secteur seule une évolution des constructions existantes est autorisée.

Le sous secteur « Nai » permet d'identifier les parties concernées par le site inscrit.

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

Le secteur Npa couvre les zones naturelles de protection stricte englobant les sites très sensibles aux niveaux environnemental et paysagé, mais également les zones humides (clairement identifiées par une trame au document graphique).

Le secteur Nc couvre des zones naturelles au sein desquelles sont rassemblées des carrières en activité. Seule leur évolution sera autorisée.

Rappel : Une partie des secteurs Npa et le secteur Nai sont inventoriés en tant que sites classés ou inscrits (Articles L.341-1 à L.341-22 du code de l'environnement).

En site classé, la conservation est la règle et la modification l'exception.

En site inscrit, une évolution harmonieuse de l'espace peut être envisagée

Chapitre 8 - Règlement applicable aux zones N et aux secteurs Na, Nai, Npa, Nh, Nc

Le secteur Na couvre des zones d'habitat diffus, des villages et lieux dits constitués de logements ou d'anciens bâtiments traditionnels d'exploitation, de quelques activités. Il intègre parfois des sites agricoles susceptibles de muter. Au sein de ce secteur seule une évolution des constructions existantes est autorisée.

Le sous secteur « Nai » permet d'identifier les parties concernées par le site inscrit.

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

Le secteur Npa couvre les zones naturelles de protection stricte englobant les sites très sensibles aux niveaux environnemental et paysagé, mais également les zones humides (clairement identifiées par une trame au document graphique).

Le secteur Nc couvre des zones naturelles au sein desquelles sont rassemblées des carrières en activité. Seule leur évolution sera autorisée.

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

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

➤ dans les secteurs identifiés Npa

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

Dans les zones humides recensées à l'inventaire annexé au présent dossier de PLU et intégrées dans les secteurs Npa (trame spécifique permettant de les localiser) :

Tout mode d'occupation et d'utilisation du sol, et notamment les affouillements et exhaussements du sol, exception faite de ceux liés et nécessaires à la restauration, ou la création de zones humides.

➤ dans les secteurs identifiés Na, Nai, Nh :

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

➤ dans les secteurs identifiés Nc :

Tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol et toutes constructions à l'exception :

- de ceux liés et nécessaires au fonctionnement des activités d'extractions de matériaux (carrières) et des affouillements et exhaussements du sol.

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :**➤ dans les secteurs identifiés Npa, Na, Nai, Nh, Nc :**

- ✓ Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau, électricité, transports en commun ...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- ✓ Toute suppression totale ou partielle des haies protégées en application de l'article L.123.1. 7^{ème} alinéas du code de l'urbanisme (voir identification aux documents graphiques) ou toute intervention sur ces dernières est soumise à autorisation préalable de la commune.
- ✓ En Npa : les aires de stationnement naturelles liées et nécessaires à l'ouverture au public du site mégalithique.

➤ dans les secteurs identifiés Nai :

Sous réserve d'être en harmonie avec le lieu, de ne pas porter atteinte à la qualité du site, du patrimoine, des paysages et de l'environnement :

- ✓ Les extensions des constructions existantes sous réserve :
 - de ne pas excéder 20 m² plus 50 % de l'emprise au sol de la construction existante avant travaux.
- ✓ Le changement de destination des constructions existantes, à condition :
 - que la destination nouvelle soit l'habitation ou une activité non nuisante à l'égard de l'environnement.
 - que l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conforme au besoin et à la nature des sols soit possible sur le terrain, lorsque le réseau collectif est absent.
 - que le bâti transformé soit représentatif de l'architecture traditionnelle locale ou que le bâti une fois transformé s'intègre à l'environnement et au bâti environnant.
 - d'être situé à une distance de tout bâtiment ou installation d'exploitation agricole conforme à la réglementation en vigueur,
- ✓ Les annexes (garages, abris de jardins, piscines, ...) sous réserve que l'ensemble des annexes n'excède pas les 50 m² exception faite des piscines pour lesquelles la surface n'est pas règlementée.
- ✓ Les abris pour animaux dans la limite de 30 m²
- ✓ La démolition des bâtiments identifiés au document graphique sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.

➤ dans les secteurs identifiés Na :

- ✓ Le changement de destination des constructions existantes, à condition :
 - que la destination nouvelle soit l'habitation ou une activité non nuisante à l'égard de l'environnement.

- que l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conforme au besoin et à la nature des sols soit possible sur le terrain, lorsque le réseau collectif est absent.
 - que le bâti transformé soit représentatif de l'architecture traditionnelle locale ou que le bâti une fois transformé s'intègre à l'environnement et au bâti environnant.
 - d'être situé à une distance de tout bâtiment ou installation d'exploitation agricole conforme à la réglementation en vigueur,
- ✓ Les extensions des constructions et activités existantes sous réserve :
- de ne pas porter atteinte à l'environnement,
 - qu'elles n'entravent pas le développement des activités agricoles et leur mise aux normes et qu'elles soient situées à une distance de tout bâtiment ou installation d'exploitation agricole conforme à la réglementation en vigueur.
 - de ne pas excéder 20 m² plus 50 % de l'emprise au sol de la construction existante avant travaux.
- ✓ Les annexes (garages, abris de jardins, piscines, ...) sous réserve que l'ensemble des annexes n'excède pas les 50 m² exception faite des piscines pour lesquelles la surface n'est pas règlementée.
- ✓ Les abris pour animaux dans la limite de 30 m²
- ✓ La démolition des bâtiments identifiés au document graphique sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.

➤ ***dans les secteurs identifiés Nh :***

- ✓ Les constructions nouvelles à usage d'habitation.
- ✓ Le changement de destination des constructions existantes, à condition :
- que la destination nouvelle soit l'habitation ou une activité non nuisante à l'égard de l'environnement.
 - que l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conforme au besoin et à la nature des sols soit possible sur le terrain, lorsque le réseau collectif est absent.
 - que le bâti transformé soit représentatif de l'architecture traditionnelle locale ou que le bâti une fois transformé s'intègre à l'environnement et au bâti environnant.
 - d'être situé à une distance de tout bâtiment ou installation d'exploitation agricole conforme à la réglementation en vigueur,
- ✓ Les extensions des constructions et activités existantes sous réserve :
- de ne pas porter atteinte à l'environnement,
 - qu'elles n'entravent pas le développement des activités agricoles et leur mise aux normes et qu'elles soient situées à une distance de tout bâtiment ou installation d'exploitation agricole conforme à la réglementation en vigueur.
 - de ne pas excéder 20 m² plus 50 % de l'emprise au sol de la construction existante avant travaux.

- ✓ Les annexes (garages, abris de jardins, piscines, ...) sous réserve que l'ensemble des annexes n'excède pas les 50 m² exception faite des piscines pour lesquelles la surface n'est pas règlementée.
- ✓ Les abris pour animaux dans la limite de 30 m²

ARTICLE N 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;

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

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

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

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

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

ARTICLE N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Locales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel;

1°/ - Eau potable :

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

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

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

Si le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement au collecteur par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

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

b) Eaux pluviales

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

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

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

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

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

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

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

- Les constructions doivent être édifiées :
 - o à 75 m minimum en retrait de l'axe des voies classées à grande circulation.,
 - o à 25 m minimum en retrait de l'axe des routes départementales en dehors des espaces agglomérés,
 - o à 3 m minimum en retrait de l'alignement des départementales en espaces agglomérés et des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Les extensions des constructions implantées en deçà des retraits fixés ci-dessus seront autorisées dans l'alignement de la façade principale sous réserve de ne pas se rapprocher de la voie.

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières
- aux réseaux d'intérêt public
- à l'adaptation, la réfection des constructions existantes.
- aux bâtiments et installations d'exploitation agricole

ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

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

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

Lorsqu'une construction est implantée dans la marge d'isolement, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale sans se rapprocher de la limite séparative.

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

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - Emprise au sol des constructions :**➤ *dans les secteurs identifiés Na, Nai et Nh :***

- ✓ L'emprise au sol des extensions des constructions existantes à usage d'activité et d'habitation ne pourra excéder 20 m² plus 50 % de l'emprise au sol de la construction existante avant travaux.
- ✓ L'emprise au sol de l'ensemble des annexes ne pourra excéder 50 m² exception faite des piscines pour lesquelles la surface n'est pas règlementée.
- ✓ L'emprise au sol des abris pour animaux ne pourra excéder 30 m²

ARTICLE N 10 - Hauteur* maximale des constructions.**➤ dans les secteurs identifiés Na et Nai :**

- La hauteur des bâtiments annexes ne pourra excéder 4,5 m au faîtage.

➤ dans les secteurs identifiés Nh :

- La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 6 m à l'égout des toitures et 10 m au faîtage ou 6 m à l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers.
- La hauteur des bâtiments annexes ne pourra excéder 4,5 m au faîtage.

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger.**Généralités**

- En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.
- Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.
- Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.
- Les bâtiments supports d'activités peuvent être réalisés et couverts en bardage.

Dans ce cas, la teinte du bardage doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site.

- Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.
- Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

Couvertures- toitures

- Les châssis de toit doivent être encastrés.

Clôtures

Rappel : Les clôtures ne sont pas obligatoires. La reconstitution de clôtures traditionnelles est conseillée (palis,...).

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

ARTICLE N 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement :

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

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

ARTICLE N 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations – Espaces Boisés Classés

Les espaces laissés libres de toute construction doivent être végétalisés.

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

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

Espaces boisés classés :

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

ARTICLE N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol défini par l'article R.123-10 :

Non réglementé

LEXIQUE

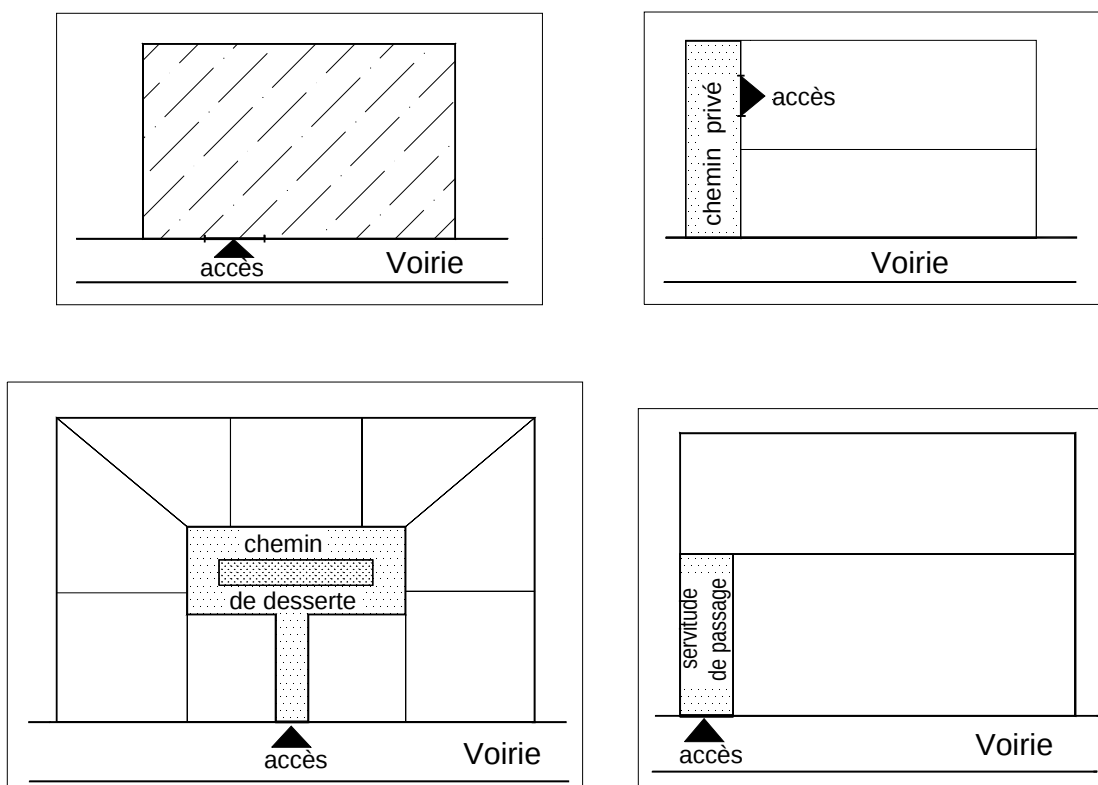
Ce lexique définit les notions repérées par un astérisque dans le corps du règlement. Celles-ci ont été classées par ordre alphabétique.

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

ACCES :

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

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



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

ALIGNEMENT :

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

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

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

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

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

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

Le C.O.S. détermine le nombre de mètres carrés de plancher hors 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 (Articles L.332-1 et suivants)

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

DEMOLITIONS DE CONSTRUCTIONS :

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

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

FONDS DE PARCELLES :

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

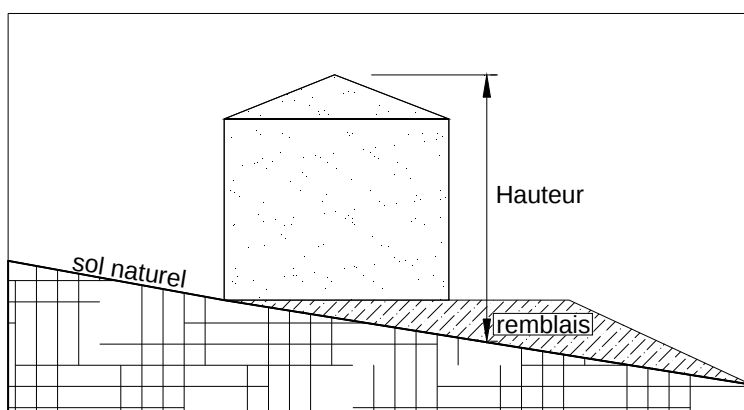
HAUTEURS D'IMMEUBLE :

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

- **Le 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-après)



LOTISSEMENTS ANCIENS :

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

OPERATIONS GROUPEES :

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

Pour une opération groupée :

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

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

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

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

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

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

UNITE FONCIERE :

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

VOIRIE PUBLIQUE ou PRIVEE :

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

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

voie permet l'accès à la construction dans des conditions normales de trafic et de sécurité."

La voirie publique se compose de :

- la voirie nationale, dont l'Etat est le gestionnaire (autoroutes et routes nationales)
- la voirie départementale, dont la gestion relève de la compétence du Conseil Général (routes départementales)
- La voirie communale, dont la gestion est assurée par le conseil municipal.

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

BATIMENTS ANNEXES :

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