

SOMMAIRE

NOTE LIMINAIRE 3

1	Le règlement du P.L.U.	3
---	-----------------------------	---

2	Quelques définitions	4
---	----------------------------	---

1	Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS).....	4
---	---	---

2	Le Coefficient d'Emprise au Sol.....	5
---	--------------------------------------	---

3	Les hauteurs d'immeuble	5
---	-------------------------------	---

4	Lotissements anciens.....	5
---	---------------------------	---

5	Les opérations groupées.....	6
---	------------------------------	---

6	Unité foncière.....	6
---	---------------------	---

7	Bâtiments annexes - abris de jardins - garages.....	6
---	---	---

TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....7

Article 1	Champ d'application.....	7
-----------	--------------------------	---

Article 2	Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols	7
-----------	---	---

Article 3	Division du territoire en zones.....	9
-----------	--------------------------------------	---

Article 4	Adaptations mineures	12
-----------	----------------------------	----

Article 5	Marges de reculement	12
-----------	----------------------------	----

Article 6	Piscines.....	12
-----------	---------------	----

Article 7	Rappels.....	13
-----------	--------------	----

Article 8	Adaptations mineures	14
-----------	----------------------------	----

Article 7	Zones inondables répertoriées	14
-----------	-------------------------------------	----

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 15

1	Dispositions applicables à la zone UA	16
---	---	----

2	Dispositions applicables à la zone UB	25
---	---	----

3	Dispositions applicables à la zone UE	34
---	---	----

4	Dispositions applicables à la zone UX	41
---	---	----

5	Dispositions applicables à la zone UY	48
---	---	----

6	Dispositions applicables à la zone UZ	53
---	---	----

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....59

- 1 Dispositions applicables à la zone 1 A.U h 62
- 3 Dispositions applicables à la zone 1 A.U x 70
- 4 Dispositions applicables à la zone 2 A.U 78

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE 84

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE.....90

TITRE 6 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ESPACES BOISÉS CLASSES.....99

- 1 Dispositions générales..... 100
- 2 Dispositions applicables aux Espaces Boisés Classés 100

TITRE 5 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS.....102

- 1 Article 1 103
- 2 Article 2 103
- 3 Article 3 103

NOTE LIMINAIRE

1 LE REGLEMENT DU P.L.U.

Chaque zone est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Article 1 : Occupation et utilisation du sol admises.

Article 2 : Occupation et utilisation du sol interdites.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

Article 3 : Accès et voirie.

Article 4 : Desserte par les réseaux.

Article 5 : Caractéristiques des terrains.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 : Emprise au sol.

Article 10 : Hauteur des constructions.

Article 11 : Aspect extérieur - Clôtures.

Article 12 : Stationnement.

Article 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol.

Le contenu de chaque règlement de zone est fixé en fonction :

- de la situation actuelle (*site, milieu bâti, zone à protéger ...*) ;
- des équipements existants ;
- des volontés d'aménagements arrêtées par le Conseil Municipal.

2 QUELQUES DÉFINITIONS

2.1 LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Article R 112-2 du Code de l'Urbanisme :

- « La surface de plancher hors oeuvre brute¹ 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 :
 - 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 ;
 - des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
 - des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments, ou des parties de bâtiments, aménagées en vue du stationnement des véhicules ;
 - 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 transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
 - 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 alinéas a, b et c précédents.
 - 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. »
- Le C.O.S. détermine le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre net constructible par mètre carré de terrain.
- Par surface de terrain, il faut entendre la surface de la projection horizontale du terrain de l'opération, déduction faite des emprises réservées pour équipements publics ou des opérations de voirie. Toutefois, lorsqu'elles feront l'objet de cession gratuite, ces dernières pourront être prises en compte dans la surface du terrain.
- Le C.O.S. n'est pas applicable aux équipements publics d'infrastructure.

¹ Ne sont pas comptées dans la surface hors oeuvre brute :
 les terrasses inaccessibles, qui peuvent être assimilées à la toiture de la construction.
 les terrasses de plain pied avec le rez-de-chaussée.
 les diverses saillies architecturales à caractère décoratif.

2.2 LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

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

La surface du terrain est comptée comme dit précédemment.

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.

2.3 LES HAUTEURS D'IMMEUBLE

La hauteur maximale est calculée du sol naturel à l'égout du toit, et n'inclut pas la hauteur des toitures.

Terrain plat ou de faible pente (*pente inférieure ou égale à 3%*) :

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel, sur la voie et au droit de la façade, avant exécution des fouilles et remblais.

Terrain en pente moyenne ou forte, situé en contre-haut de la voie (*pente supérieure à 3%*) :

La hauteur de la construction est mesurée à partir de la cote de nivellement du terrain naturel au droit de la façade sur voie.

Terrain en pente moyenne ou forte, situé en contre-bas de la voie (*pente supérieure à 3%*) :

- Lorsque la façade sur voie est élevée à moins de 10 mètres de l'alignement et lorsque le terrain composant la marge de recul est à la même cote de nivellement que la voie au droit de la façade : la hauteur à l'égout de la construction et le nombre de niveaux se mesurent sur la façade sur rue.
- Autres cas : La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel, avant exécution des fouilles et remblais.

Terrain en pente moyenne ou forte, situé entre deux voies (*pente supérieure à 3%*) :

La façade principale du bâtiment constitue la façade de référence sur laquelle les règles précédentes s'appliquent.

2.4 LOTISSEMENTS ANCIENS

Dans les 5 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 P.L.U. intervenues postérieurement à l'autorisation de lotir (article L 315-8 du Code de l'Urbanisme).

2.5 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 du 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.

2.6 UNITE FONCIERE

Pour l'application de certains articles des règlements de zone, les mots "unité foncière" doivent être entendus comme désignant :

- soit le terrain de la construction ou de l'opération groupée,
- soit l'ensemble formé par ce terrain et des terrains voisins sur lesquels ont été obtenues des servitudes dites "de cours communes".

2.7 BÂTIMENTS ANNEXES - ABRIS DE JARDINS - GARAGES

- Tout bâtiment n'ayant pas une partie de ses murs en commun avec un autre bâtiment d'emprise et de volume supérieurs est un bâtiment annexe à celui-ci.
- Toute construction annexe de superficie inférieure ou égale à 9 m² est dénommée abri de jardin.
- Tout garage non jointif à la construction principale est un bâtiment annexe.

T I T R E 1

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123-21 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du P.L.U. s'applique à la totalité du territoire de la commune de SAINT HILAIRE DU HARCOUET.

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

- 1** Les règles de ce Plan d'Occupation des Sols se substituent aux règles générales de l'urbanisme (articles R. 111-1 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme), **à l'exception** des articles suivants, qui restent applicables :

L'Article R 111-2 (*Décret. n° 98-913 du 12 octobre 1998, art 2.*), qui prévoit que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

L'Article R 111-3.2 qui prévoit que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

L'Article R 111-4 qui prévoit que le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Décret n°99-226 du 1^{er} avril 1999, article 1^{er} : 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'état. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la

création de Surface Hors Œuvre Nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la Surface Hors Œuvre Nette existant avant le commencement des travaux.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers, nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

L'Article R 111-14.2 qui dispose que le permis est délivré dans le respect des prescriptions d'environnement, et peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

L'Article R 111-15 (D. n°98-913 du 12 octobre 1998, art 5.), d'après lequel le permis de construire peut être refusé ou être accordé sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvé par décret, et notamment des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1^{er} octobre 1983, ou postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R 122-22 du code de l'urbanisme.

L'Article R 111-21 (D. n° 77-755 du 7 Juillet 1977, art. 14) . Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 Les articles suivants du Code de l'Urbanisme restent applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan d'Occupation des Sols :

Les Articles L 111-9 et L 111-10 : un sursis à statuer peut être opposé aux demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération soumise à déclaration d'utilité publique (dès l'ouverture de l'enquête préalable) ou concernés soit par un projet de travaux publics, soit par une opération d'aménagement (dès la prise en considération de ceux-ci et dès la délimitation des terrains concernés).

L'Article L 421-4 : le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans une opération déclarée d'utilité publique.

La délivrance du permis de construire est subordonnée aux dispositions de **l'Article L 421-5** du Code de l'Urbanisme : *"Lorsque compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés".*

Les Articles R 444-1 à 444-4 qui définissent les conditions d'implantations des Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.).

3 Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice de prescriptions prises au titre des autres législations.

3.1. Se superposent aux règles du P.O.S. :

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières, reportées sur les plans et le tableau des servitudes.

3.2. S'ajoutent aux règles du P.O.S. :

Toute règle ou disposition découlant de législations et réglementations particulières, et notamment : code civil, code rural, code forestier, code des communes, code des impôts, code de l'environnement, code de la voirie routière, règlement sanitaire ...

3.3. Figurent sur les documents graphiques à titre d'information :

- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain,
- Dans les secteurs où des sites archéologiques sont repérés aux plans, toute demande d'autorisation d'utilisation du sol sur ces parcelles devra être transmise à Monsieur le Préfet, en application du décret n°86-192 du 5 Février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme.

3.4. Sites archéologiques :

Aux termes de la loi du 27 Septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, toutes découvertes fortuites doivent être signalées au Service Régional de l'Archéologie.

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **quatre types de zones**.

1 **Les zones urbaines** sont des zones équipées, ou en voie de l'être (assainissement notamment).

La première lettre des zones urbaines est invariablement le U. La seconde lettre indique la densité du bâti souhaité dans les zones (du U.A. le plus dense, au U.C. la plus faible densité des constructions).

Zone U.A.

La zone U.A. est une zone urbaine dense correspondant au centre traditionnel de l'agglomération.

Le caractère essentiel de la zone UA est sa centralité, existante ou projetée par la mise en oeuvre du P.L.U. : constructions à l'alignement de l'emprise publique, et en continuité d'une limite séparative à l'autre, fronts urbains affirmés et implantation de volumes bâtis plus importants que dans les autres zones urbaines.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux ou aux services sont autorisées.

Zone U.B.

Cette zone correspond aux différentes vagues d'extension urbaine sous forme de « faubourg » ou de tissu pavillonnaire récent.

Le paysage urbain de la zone UB est moins dense que celui de la zone UA : implantations des bâtiments à l'alignement ou en retrait par rapport à la voirie et aux limites séparatives, degré de "végétalisation" plus important qu'en UA, volumes bâtis moins importants.

Outre la construction d'habitations, la construction d'activités (commerces, artisanat spécialisé, bureaux, services ...) liées aux habitations, y est possible, sous réserve que ces activités ne soient pas nuisantes et polluantes.

Zone U.E.

La zone U.E. est une zone où doivent trouver place les activités socio-culturelles, de loisirs, de sport et d'enseignement.

Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone.

Zone U.X.

La zone U.X. est une zone où doivent trouver place les activités (artisanat, industries, commerces, bureaux, services, ...) qui, compte-tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation.

Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone.

Il convient également de réduire les surfaces de contact entre activités et habitat.

Zone U.Y

La zone UY est une zone où doivent trouver place les activités liées aux services techniques de la ville de St Hilaire-du-Harcouët, à la déchetterie intercommunale et à l'accueil des gens du voyage.

Zone U.Z.

La zone U.Z. est une zone où doivent trouver place les activités (artisanat, industries, commerces, bureaux, services, ...) qui, compte-tenu du niveau de nuisances de toutes natures qu'elles sont susceptibles de générer, ne peuvent trouver place ni au sein des zones d'habitation, ni aux abords immédiats de celle-ci.

Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone.

Il convient également d'éviter les surfaces de contact entre ces zones et l'habitat.

- 2 **Les zones à urbaniser A.U.** sont des zones naturelles non-équipées destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

Zone 1 A.U.

La zone 1 A.U.. est une zone à la périphérie de laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existent et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les constructions sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

La zone 1 A.U. se décline en plusieurs secteurs :

- Le secteur 1 A.U.h à vocation principale d'habitat,
- Le secteur 1 A.U.x à vocation exclusive d'activités,
- Le secteur 1 A.U.e à vocation principale d'équipements collectifs.

Zone 2 A.U

La zone 2 A.U a pour vocation la protection stricte de l'urbanisation ultérieure.

La zone 2 A.U.. est une zone à la périphérie de laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement n'existent pas et ont une capacité insuffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

De ce fait, la zone 2 A.U. est fermée à l'urbanisation.

Elle ne peut s'ouvrir à l'urbanisation que par la mise en oeuvre de procédures particulières, en concertation avec la commune et nécessitant une enquête publique :

- ❖ la modification du P.L.U.,
- ❖ la révision du P.L.U.,
- ❖ la création d'une Zone d'Aménagement Concerté.

3 Les zones agricoles A sont des zones exclusivement réservées à l'activité agricole.

Les zones agricoles sont dites zones « A ». Peuvent être classés en zone agricole les 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 aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Sont cependant autorisés en zone A les travaux de confortation des constructions existantes (*travaux visant à améliorer le confort des habitations ou leur sécurité*), agricoles ou non, mais non la rénovation, la réhabilitation ou l'extension des constructions non agricoles.

4 Les zones naturelles et forestières N recouvrent les 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.

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent des transferts de possibilité de construire, et où des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.

La zone N comporte plusieurs secteurs :

- Le secteur Np, de protection stricte des paysages où les occupations et utilisations du sol admises sont très limitées,
- Le secteur NL, où sont autorisés les aménagements et équipements légers de loisirs et de détente,
- Le secteur Nh, où les travaux de réhabilitation et d'extension des constructions non agricoles sont autorisées, ainsi que les changements de destination des constructions.

5 Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver :

Ils sont repérés au plan par un quadrillage fin et un semis de ronds.

6 Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux espaces verts :

Ils sont repérés au plan par des croisillons fins.

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le P.O.S. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures dûment justifiées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles ne peuvent être apportées que pour un faible dépassement de la norme prévue aux articles 3 à 13 inclus du règlement de chaque zone.

ARTICLE 5 MARGES DE RECULEMENT

Les plans comportent des lignes tiretées imposant un recul le long des voies routières.

Dans ces marges de reculement, toute construction nouvelle est interdite. Par contre, l'aménagement, la remise en état des constructions existantes dans ces espaces peuvent être autorisés, ainsi qu'une extension mesurée dès lors qu'elle se réalise dans le même alignement.

Toutefois, une telle possibilité ne sera pas donnée dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation.

ARTICLE 6 PISCINES

Toute implantation d'une piscine devra respecter un recul par rapport à l'alignement (*de fait ou de droit*) et par rapport aux limites séparatives au moins égal à la profondeur de la piscine au droit de la limite.

Le recul sera mesuré depuis le bord du bassin (*plage non comprise*).

ARTICLE 7 RAPPELS

Toute construction est soumise à autorisation sous réserve de l'article L 422.1 du Code de l'Urbanisme.

Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume, ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration.

Clôtures

L'édification d'une clôture (hors exploitation forestière ou agricole) est soumise à déclaration de travaux préalable (article L 441.a du Code de l'Urbanisme).

Installations et travaux divers

Les installations et travaux divers prévus à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable. Il s'agit :

- des aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules de plus de 10 unités non soumis par ailleurs à autorisation au titre du stationnement de caravanes ou de l'aménagement de camping,
- des terrains aménagés pour le garage collectif de caravanes (aménagement d'accès, de voiries ou de la surface au sol notamment),
- des affouillements et exhaussements du sol remplissant à la fois les conditions de 100 m² minimum de surface et de 2 m. minimum de profondeur ou de hauteur.

Coupes et abattages d'arbres

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

Défrichement

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

Le défrichement des bois, non classés E.B.C., est soumis à autorisation préalable en application des articles L 311-1, L 311-2 et L 312-1 du Code Forestier (bois de plus de 4 hectares ou issu d'un ensemble de plus de 4 hectares, parcs ou jardins clos d'une superficie de plus de 10 hectares attenants à une habitation principale ..).

Autres travaux

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un Plan d'Occupation des Sols en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par le décret ...

Zones de nuisances sonores le long des infrastructures routières ou ferroviaires

A l'intérieur de la bande de nuisances sonores repérée au plan, les constructeurs doivent prévoir une isolation acoustique de leurs façades correspondant aux dispositions de l'arrêté du 6 Octobre 1978, modifié par l'arrêté ministériel du 23 Février 1983 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits extérieurs des infrastructures routières ou ferroviaires.

ARTICLE 8 ADAPTATIONS

Pour les constructions à caractère exceptionnel dont la nature serait telle que les dispositions du présent règlement seraient inadaptées, (en particulier les édifices et installations techniques des services publics tels que postes de transformation, réservoirs d'eau, station d'épuration, etc.), l'autorisation de construire pourra être délivrée nonobstant les règles du présent règlement.

ARTICLE 9 ZONES INONDABLES REPERTORIEES DANS L'ATLAS DES ZONES INONDABLES DE LA DIREN

Toute construction nouvelle autorisée, ou toute extension autorisée d'un bâtiment existant, ne pourra se faire qu'en surélévation des planchers habitables par rapport au terrain naturel et au minimum à 1,20 m par rapport au terrain naturel ou à la voirie au droit de la parcelle.

Cette surélévation pourra être réduite en fonction de la connaissance des cotes des plus hautes eaux au droit des projets. Cette connaissance est matérialisée par les repères de crues prévus par la loi du 30 juillet 2003 sur la prévention des risques technologiques et naturels ;

T I T R E 2

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

ZONE U.A.

CARACTERE DE LA ZONE U.A.

La zone U.A. est une zone urbaine correspondant au centre historique et traditionnel de l'agglomération de SAINT HILAIRE DU HARCOUET.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, aux activités artisanales ou aux services sont autorisées, généralement en ordre continu et à l'alignement des rues et des places.

L'ensemble de la zone UA est équipé.

SECTION I	NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL
-----------	---

Article U.A. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

Sont interdits :

1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
2. Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôts commerciaux non liés à une activité de vente existante sur place.
3. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs, visés aux articles R. 444-1 à R. 444-4 du code de l'Urbanisme.
4. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
5. Le stationnement d'une caravane, quelque soit la durée, en dehors du terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
6. Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 § c du Code de l'Urbanisme, sauf s'ils sont liés à des équipements publics urbains.
11. Le stationnement de caravanes, fourgons, mobil-homes ou tout autre véhicule à usage commercial, quelque soit la durée, sur le domaine privé.
12. Les installations classées soumises à autorisation.

Article U.A. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

2.1. Sont notamment admises :

Les occupations et utilisations du sol de toutes natures, et notamment les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureau et de service, ainsi que les aires de stationnement :

- ° sous réserve des conditions fixées au paragraphe UA 2.2,
- ° et à l'exception des interdictions mentionnées à l'article UA 1.

2.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières :

- a Les installations classées sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, etc....
 - que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
- b Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
- c La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions 3 à 15 du présent règlement.
- d L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et les dépôts existants, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des gênes et nuisances pour les habitants de la zone.
- e Les aires de stationnement des camping-car, mais uniquement sur le domaine public.
- f La construction de bâtiment annexe, accolé ou non, à la construction principale.

SECTION II	CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
-------------------	--

Article U.A. 3 ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2. Voirie à créer

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements. Elles doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances,...

Article U.A. 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

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

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

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

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

2.2. Eaux pluviales

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

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

3. Réseaux divers

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

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

Article U.A. 5 SUPERFICIE DES PARCELLES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

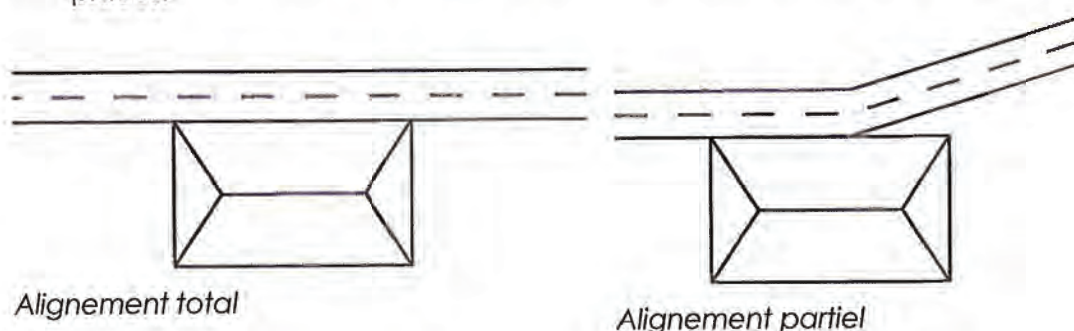
Article U.A. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

**Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux
d'hébergement, et équipements scolaires**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

6.2. Les constructions seront édifiées à l'alignement total ou partiel des voies et places.



Des implantations autres peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement différent ;
- lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile ;
- lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur architecturale ayant une implantation différente ;
- lorsque la continuité du bâti est assurée par des éléments de substitution tels qu'un mur en façade tel que défini à l'article UA 11.3 ou un porche, et si le traitement de ces éléments (*matériaux, couleur, aspect de la façade,...*) est identique à la construction qu'ils prolongent ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge de recul.

Voir le schéma illustration annexé au présent règlement (annexe n°1).

- 6.2.** Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres par rapport à l'alignement.

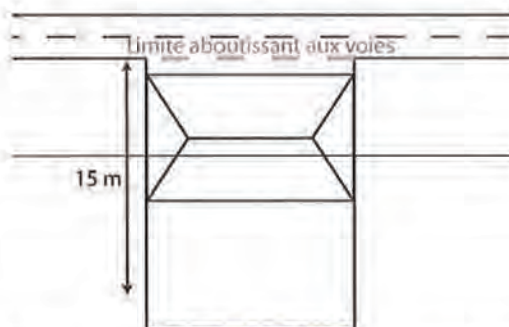
Article U.A. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement, et équipements scolaires

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

- 7.2.** ~~Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies sur une profondeur de 15 mètres à partir de la limite de recul minimale imposée en application de l'article UA 6.~~

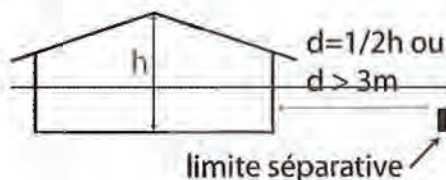


Les constructions doivent être édifiées d'une limite séparative latérale à l'autre.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque la largeur de la façade sur voie est supérieure ou égale à 12 mètres ;
- lorsque les immeubles contigus sont implantés de façon différente ;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante en bon état ayant une implantation différente ;
- lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ;
- lorsque la continuité du bâti est assurée par des éléments de substitution tels qu'un mur de plus de 1.80 mètres de hauteur ou un porche, et si le traitement de ces éléments (matériaux, couleur, aspect de la façade,...) est identique à la construction qu'ils prolongent ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.



7.2. Implantation par rapport aux autres limites et au delà de la bande des 15 mètres définie au 7.1.

- * Les constructions pourront être édifiées en limites séparatives à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres à l'égout de toiture.



- * Lorsqu'elle n'est pas implantée en limites séparatives, la construction doit être implantée à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur, avec un minimum de 3 m. La règle du minimum de 3 mètres ne s'applique pas aux additions de véranda ou de loggia à des constructions existantes ni aux annexes.



~~7.3. Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés soit en limite séparative, soit en recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.~~

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance au moins égale à trois mètres de la limite séparative.

L'une ou l'autre de ces implantations pourra être imposée, pour favoriser une insertion harmonieuse et l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur architecturale ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment de nature à porter atteinte à la construction initiale ;
- en cas de reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre.

Cas particuliers : Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions ne seront admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Article U.A. 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Une distance d'au moins 3 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article U.A. 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

Article U.A. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement, et équipements scolaires

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

La hauteur maximale est fixée à 12 mètres à l'égout du toit, ou bien 4 niveaux, plus 1 comble pouvant être aménageable sur un niveau.

Les sous-sols autorisés seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.

Les 0,30 mètre s'apprécient comme étant la différence moyenne d'altitude entre le niveau du terrain naturel (terrain d'origine avant tous travaux de terrassement y compris ceux de viabilisation) et le niveau sol fini du RDC.

Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement ou par relevage vers les fossés et réseaux collecteurs existants.

Article U.A. 11 ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES

1. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

L'utilisation de matériaux précaires est interdite, même pour les annexes et les appentis.

Dans le respect de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projet favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale, de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

Pour tous les types de bâtiment, l'utilisation de teinte et de matériaux étrangers aux caractéristiques traditionnelles des constructions observées localement est strictement interdit (exemple : tuile de teinte flammé-champagne).

2. Toitures

***Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux
d'hébergement, équipements scolaires et
bâtiments à usage d'activités commerciales et artisanales***

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

Les couvertures seront réalisées en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. La pente des constructions traditionnelles sera comprise entre 30° et 45 °, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Les toitures des extensions et des bâtiments annexes pourront présenter des pentes différentes et utiliser des matériaux différents à la condition que ceux-ci ne soient pas visibles depuis la voie publique.

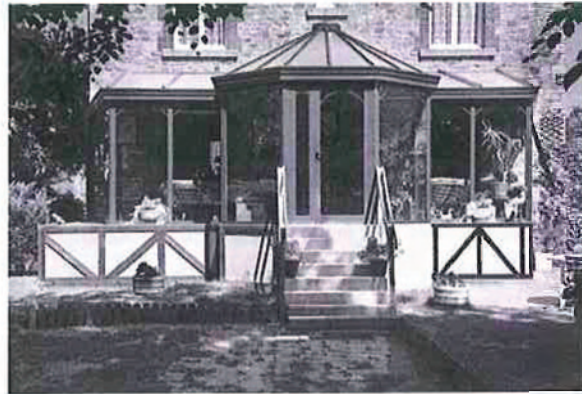
Les toitures terrasses sont autorisées en dehors des corps principaux des bâtiments, sur les bâtiments annexes et sur les constructions de grande surface à usage autre que l'habitation.

Au delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente. Dans ce cas, d'autres

matériaux que ceux-ci-dessus indiqués pourront être utilisés: toiture végétalisée, zinc,...

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 9 m² d'emprise pourront ne comporter qu'une pente; la couverture devra s'harmoniser avec celle des constructions existantes.

Pour les vérandas, des pentes de toiture différentes seront autorisées et pourront être en totalité en verre ou tout autre type de matériau transparent/translucide. Les ouvertures devront présenter une trame de proportion franchement rectangulaire et verticale suivant l'illustration ci-contre.



3. Clôtures

Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement, et équipements scolaires

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

- En façade sur rue et sur la profondeur de la marge de recul, les clôtures sont obligatoires.

Elles seront constituées :

- soit d'un mur (pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits) d'une hauteur minimale de 0.50 mètre et d'une hauteur maximale de 2.00 mètres ;
- soit d'un mur bahut de 0.50 mètre surmonté d'un grillage ou d'une grille, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 2.00 mètres.

L'utilisation de plaques de béton ou d'agglomérés non enduits, de lisses en bois ou en PVC est interdite.

- En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 2,00 mètres. L'utilisation de plaques de béton ou d'agglomérés non enduits est interdite. Dans tous les cas l'utilisation de béton ou d'agglomérés est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

Article U.A. 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

1. Habitations collectives (exceptés les logements sociaux), y compris changement d'affectation
Une place de stationnement par tranche de 60 m² de construction hors œuvre nette, avec au minimum 1 place par logement.
2. Logements sociaux (*habitations collectives et habitations individuelles*)
Une place de stationnement par logement.
3. Constructions à usage d'habitation individuelle (exceptés les logements sociaux), y compris changement d'affectation
Une place de stationnement par logement, aménagée sur la propriété (le garage comptant pour une place).
En cas de lotissement ou d'opération groupée, une place de stationnement par logement, aménagée sur la propriété (le garage comptant pour une place), plus une place par tranche de trois lots.
4. Constructions à usage de bureau
Une place de stationnement par 40 m² de S.H.O.N.
6. Constructions à usage artisanal
Une place de stationnement par 100 m² de S.H.O.N. construite.
7. Modalités d'application
En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.
Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.
Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

Article U.A. 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

SECTION III	POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL
--------------------	---

Article U.A. 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ZONE U.B.

CARACTERE DE LA ZONE U.B.

La zone U.B. correspond aux différentes phases d'extension de l'urbanisation de SAINT HILAIRE DU HARCOUET, en continuité du centre ancien..

La vocation principale est l'habitat, la présence d'activités commerciales, artisanales, d'équipements collectifs et de services est autorisée.

La zone U.B. est entièrement équipée.

SECTION I	NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL
------------------	--

Article U.B. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

Sont interdits :

1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
2. Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôts commerciaux non liés à une activité de vente existante sur place.
3. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs, visés aux articles R. 444-1 à R. 444-4 du code de l'Urbanisme.
4. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
5. Le stationnement d'une caravane, quelque soit la durée, en dehors du terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
6. Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 § c du Code de l'Urbanisme, sauf s'ils sont liés à des équipements publics urbains.
13. Le stationnement de caravanes, fourgons, mobil-homes ou tout autre véhicule à usage commercial, quelque soit la durée, sur le domaine privé.
14. Les installations classées soumises à autorisation.

Article U.B. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

2.1. Sont notamment admises :

Les occupations et utilisations du sol de toutes natures, et notamment les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureau et de service, ainsi que les aires de stationnement :

- sous réserve des conditions fixées au paragraphe UB 2.2,
- et à l'exception des interdictions mentionnées à l'article UB 1.

2.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières :

- a Les installations classées sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, etc....
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
- b Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, serres ...).
- c La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions 3 à 15 du présent règlement.
- d L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et les dépôts existants, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des gênes et nuisances pour les habitants de la zone.
- e Les aires de stationnement des camping-car, mais uniquement sur le domaine public.
- f La construction de bâtiment annexe, accolé ou non, à la construction principale.

SECTION II	CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
-------------------	--

Article U.B. 3 ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

Tout accès direct sur la RD 977 E est interdit sauf accord du gestionnaire de la voie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2. Voirie à créer

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements. Elles doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances, ...

Article U.B. 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

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

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

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

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Les études de filière d'assainissement sont à la charge du pétitionnaire.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs seront réalisés :

- toute construction nouvelle devra s'y raccorder,
- toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de deux ans.

2.2. Eaux pluviales

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

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

3. Réseaux divers

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

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

Article U.B. 5 SUPERFICIE DES PARCELLES

Il n'est pas fixé de minimum parcellaire.

En l'absence de réseau public d'assainissement, la superficie du terrain devra permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Article U.B. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement, et équipements scolaires

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

6.1 Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 15 mètres de l'axe de la RD 977 E et de la RD 976 au lieudit Les Isles.

6.2 Les constructions se feront en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement

Des implantations autres peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement particulier ;
- lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile ;
- lorsqu'un recul particulier est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ayant une implantation différente ;
- lorsque le projet de construction concerne l'extension d'un bâtiment existant implanté à moins de 5 mètres de l'alignement : dans ces cas, l'extension est autorisée dans le prolongement de la construction d'origine, et si elle n'a pas pour effet de réduire la marge de recul initiale.

6.3 Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres par rapport à l'alignement.

6.4 Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux lotissements communaux.

Article U.B. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

7.1 Constructions ou parties de constructions comportant un rez de chaussée :

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limite séparative,

- soit en retrait par rapport aux limites séparatives; dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 3 m.

L'une ou l'autre de ces implantations pourra être imposée, pour favoriser une insertion harmonieuse et l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur architecturale ;
- lorsqu'un recul est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment de nature à porter atteinte à la construction initiale ;
- en cas de reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre.

7.2 Constructions comportant deux niveaux et plus :

Les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives ; la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 3 m.

- 7.3 Cas particuliers : Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions ne seront admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Article U.B. 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article U.B. 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

Article U.B. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement, et équipements scolaires

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

Habitations collectives : la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres à l'égout du toit, ou bien 4 niveaux, plus 1 comble pouvant être aménageable sur un niveau..

Habitations individuelles : la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation individuelle est fixée à 6 mètres à l'égout du toit, ou bien 2 niveaux, plus 1 comble pouvant être aménageable sur un niveau.

La hauteur maximale des constructions autorisées en limite séparative, mesurée à l'égout, est fixée à 3,00 mètres.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.

Les 0,60 mètres s'apprécient comme étant la différence moyenne d'altitude entre le niveau du terrain naturel (terrain d'origine avant tous travaux de terrassement, y compris ceux de viabilisation) et le niveau sol fini du RDC.

Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement ou par relevage vers les fossés et réseaux collecteurs existants.

Article U.B. 11 ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES

1. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

L'utilisation de matériaux précaires est interdite, même pour les annexes et les appentis.

Pour les constructions découlant d'une démarche de création architecturale⁴ ou bioclimatique⁵, d'autres matériaux pourront être utilisés, notamment le bois non vernis.

Pour tous les types de bâtiment, l'utilisation de teintes et de matériaux étrangers aux caractéristiques traditionnelles des constructions observées localement est strictement interdit (exemple : tuile de teinte flammé-champagne).

2. Toitures

⁴ Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

⁵ La démarche bioclimatique repose sur l'idée que l'édifice peut, par le choix de son orientation et par sa conception, tirer le maximum d'énergie des éléments naturels, et en particulier du climat et de la topographie locale.

**Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux
d'hébergement, équipements scolaires et
bâtiments à usage d'activités commerciales et artisanales**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

Les couvertures seront réalisées en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. La pente des constructions traditionnelles sera comprise entre 30° et 45 °, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Les toitures terrasses sont autorisées en dehors des corps principaux des bâtiments, sur les bâtiments annexes et sur les constructions de grande surface à usage autre que l'habitation.

Toitures : D'autres matériaux peuvent être admis si ceux-ci sont justifiés pour des raisons environnementales ou de composition architecturale notamment pour des constructions plus contemporaines (zinc, toiture terrasse, toiture végétalisée, ...). Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et à l'environnement.

Au delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 9 m² d'emprise pourront ne comporter qu'une pente; la couverture devra s'harmoniser avec celle des constructions existantes.

Pour les vérandas, des pentes de toiture différente seront autorisées.

3. Clôtures

**Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux
d'hébergement, équipements scolaires et
bâtiments à usage d'activités commerciales et artisanales**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

- En façade sur rue, les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles seront constituées :

- soit d'un mur (pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits) d'une hauteur minimale de 0,50 mètre et d'une hauteur maximale de 2,00 mètres ;
- soit d'un mur bahut de 0,80 mètre surmonté d'un grillage ou d'une grille, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 2,00 mètres.

L'utilisation de plaques de béton ou d'agglomérés non enduits est interdite.

- En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 2,00 mètres. L'utilisation de plaques de béton ou d'agglomérés non enduits est interdite. Dans tous les cas l'utilisation de béton ou d'agglomérés est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

Article U.B. 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

1. Habitations collectives (*excepté les logements sociaux*), y compris changement d'affectation
Une place de stationnement par tranche de 60 m² de construction hors œuvre nette, avec au minimum 1 place par logement.
2. Logements sociaux (*habitations collectives et habitations individuelles*)
Une place de stationnement par logement.
3. Constructions à usage d'habitation individuelle (*exceptés les logements sociaux*), y compris changement d'affectation
Une place de stationnement par logement, aménagée sur la propriété (le garage comptant pour une place).
En cas de lotissement ou d'opération groupée, une place de stationnement par logement, aménagée sur la propriété (le garage comptant pour une place), plus une place par tranche de trois lots.
4. Constructions à usage de bureau
Une place de stationnement par 40 m² de S.H.O.N.
5. Constructions à usage commercial
Une place de stationnement par 20 m² de surface de vente au delà de 150 m².
6. Constructions à usage artisanal
Une place de stationnement par 100 m² de S.H.O.N. construite.
7. Constructions à usage d'hôtel et de restaurant
Trois places de stationnement par 10 m² de salle pour les restaurants, et une place par chambre pour les hôtels. Pour les hôtels-restaurants, le cumul des normes est retenu.
8. Modalités d'application
En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.
Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.
Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.
9. Pour les équipements d'intérêt généraux : non réglementé.

Article U.B. 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers.

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, groupés ou non.

SECTION III	POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL
--------------------	---

Article U.B. 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

ZONE U.E.

CARACTERE DE LA ZONE U.E.

La zone U.E. est une zone où doivent trouver place les activités socio-culturelles, hospitalières et médicales, de loisirs, de sport et d'enseignement.

Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone.

SECTION I	NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL
------------------	--

Article U.E. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article U.E. 2.

Article U.E. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES.

Sont admis sans conditions :

- 1 Toute construction et utilisation du sol à usage d'activités socio-culturelles, de loisirs, de sport et d'enseignement, ainsi que leurs annexes sanitaires, d'accueil et de restauration.
- 2 Les constructions à usage d'hébergement médical ou para-médical, ainsi que leurs annexes sanitaires, d'accueil et de restauration.
- 3 Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce, de bureau et de service, liés et nécessaires au fonctionnement de la zone ou au gardiennage des installations, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2.4.
- 4 Les annexes des constructions pré-citées.
- 5 Les travaux d'extension et de rénovation des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du P.L.U.
- 6 La construction de bâtiments annexes, accolés ou non à la construction principale.

Occupations et utilisations du sols soumises à conditions particulières :

1. Les installations classées sous réserve :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, stations services, etc...
 - b) que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.

2. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
3. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
4. La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14.

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U.E. 3 ACCES ET VOIRIE.

1. Accès

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

Les accès doivent avoir une emprise supérieure ou égale à 6,00 mètres.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2. Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur de chaussée supérieure ou égale à 6,00 mètres.

Article U.E. 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1. Eau potable

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

2. Assainissement

2.1. - Eaux usées

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

Le cas échéant, le rejet des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un traitement préalable avant rejet dans le réseau public.

2.2. Eaux pluviales

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

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

Pour l'aménagement d'aires de stationnements de plus 1000 m² cumulés sur une même unité foncière, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décanteur, déshuilage, dégraissage,...

3. Réseaux divers

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

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

Article U.E. 5 SUPERFICIE DES PARCELLES.

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

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

Article U.E. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 15 mètres de l'axe de la RD 977 E et de la RD 976.

Les constructions et les extensions devront être implantées en recul minimal de 5 mètres de l'alignement des voies publiques.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

Article U.E. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 m.

La construction peut toutefois être réalisée sur la limite séparative dans le cas de parcelles de faible largeur ou d'extension de bâtiment ne respectant pas initialement ce recul.

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

Article U.E. 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Une distance d'au moins 5 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

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

Article U.E. 9 EMPRISE AU SOL.

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article U.E. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Construction nouvelle à usage exclusif d'habitation hors logements et hébergements collectifs : la hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout du toit, ou 2 niveaux, avec combles aménageables.

Construction nouvelle à usage exclusif de commerce et de bureau : la hauteur maximale est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

Construction à autre usage : il n'est pas fixé de règle de hauteur.

Article U.E. 11 ASPECT EXTERIEUR - PLANTATIONS - CLOTURES.

1. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

L'utilisation de matériaux précaires est interdite, même pour les annexes et les appentis.

2. Toitures

Il n'est pas fixé de règles particulières.

3. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- En façade et sur la profondeur de la marge de recul, les clôtures seront exclusivement minérales et opaques (pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits), et elles n'excéderont pas 2,00 mètres de hauteur.
Elles pourront être surmontées de grilles, la hauteur totale de l'ensemble ainsi constitué n'excédera pas 2,00 mètres.
L'utilisation de béton ou d'agglomérés, de lisses en bois ou en PVC est interdite.
- En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 2,00 mètres.
L'utilisation de plaques de béton ou d'agglomérés est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

Article U.E. 12 STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions fixées ci-dessous.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnements est de 25 m² y compris les accès.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnements doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

- 1 Pour les constructions à usage d'habitation :
Il est exigé au minimum 2 places de stationnements, le garage étant compté pour une place.
- 2 Pour les autres constructions et établissements :
Les places de stationnement nécessaires au besoin du projet doivent être aménagées, en particulier :
 - pour les véhicules de livraison, de transport et de services, ainsi que pour les visiteurs,
 - pour les structures d'hébergement, une place par chambre,
 - pour les restaurants et assimilés, une place pour 10 m² de salle,
 - pour les bureaux et professions libérales, une place par 50 m² de SHON,
- 3 Pour toutes activités artisanales, commerciales, bureaux et professions libérales, d'hôtellerie et de restauration, la création des places sera demandée pour les besoins en stationnement correspondants à l'extension de l'existant. En cas de reconstruction, les règles définies ci-dessus ne s'appliquent que pour l'extension.
- 4 Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au projet, le constructeur peut être autorisé à s'acquitter de la participation pour non réalisation d'aires de stationnement, fixée par délibération du Conseil Municipal conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Article U.E. 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Il est imposé, sur le domaine privé : soit un arbre de haut jet pour 100 m² d'unité foncière, soit un engazonnement sur au moins 20 % de la superficie d'unité foncière.

SECTION III	POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL
--------------------	---

Article U.E. 14 **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.X.

ZONE U.X

CARACTERE DE LA ZONE U.X.

La zone U.X. est une zone où doivent trouver place les activités économiques (artisanat, industries, commerces, bureaux, services, ...) qui, compte tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation, notamment les installations classées soumises à autorisation.

Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone.

Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que si elles sont incluses dans le corps des bâtiments d'activités.

Les équipements d'infrastructure existent ou sont en cours de réalisation.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article U.X. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article U.X. 2.

Article U.X. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES.

Sont admis sans conditions :

- 1 Les constructions destinées à abriter les établissements industriels, artisanaux, les constructions à usage de bureaux, de commerces, de services et les entrepôts.
- 2 Les garages collectifs de caravanes au sens de l'article R 442-2-C du Code de l'Urbanisme.
- 3 Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des établissements.
- 4 Les constructions à usage hôtelier ou de restauration.
- 5 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, déchetteries, ateliers municipaux ...).
- 6 Les serres.

Occupations et utilisations du sols soumises à conditions particulières:

Les installations classées sous réserve que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables, avec épuration ou traitement adapté.

Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.

L'agrandissement ou la transformation des établissements classés industriels, artisanaux et les dépôts existants, à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation des nuisances pour l'environnement.

Les constructions à usage d'habitation, à condition :

- qu'elles soient destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone,
- qu'elles soient incorporées au corps du bâtiment d'activités.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U.X. 3 ACCES ET VOIRIE.

1. Accès

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Tout accès direct sur la RD 977 E est interdit sauf accord du gestionnaire de la voie.

2. Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Pour les voies à créer ou à aménager, la largeur minimale de la chaussée est de 6 mètres, et la largeur minimale de l'emprise est de 10 mètres.

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que tous types de véhicules, notamment les poids lourds et semi-remorques, puissent faire aisément demi-tour.

Article U.X. 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1. Eau potable

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

2. Assainissement

2.1. - Eaux usées

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

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

2.2. Eaux pluviales

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

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

Pour l'aménagement d'aires de stationnements de plus 1000 m² cumulés sur une même unité foncière, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décantage, déshuilage, dégraissage,...

3. Réseaux divers

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

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

Article U.X. 5 SUPERFICIE DES PARCELLES.

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles fixées par les articles 3 à 14 du présent règlement.

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

Article U.X. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 977E, et 6 mètres de l'alignement des autres voies.

6.2 Les bâtiments rez-de-chaussée à usage de bureaux, gardiennage, services sociaux en dehors des voies classées à grande circulation pourront être implantés à l'alignement des voies communales.

6.3 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) devront être implantés soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Article U.X. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

7.1 La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demie-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 6 m.

La construction peut toutefois être réalisée sur une des limites séparatives sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu.

7.2 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés soit en limite séparative, soit en recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article U.X. 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le moins élevé mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Article U.X. 9 EMPRISE AU SOL.

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article U.X. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants, ... , ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes,....

Les sous-sols seront interdits.

La hauteur maximale autorisée est de :

- 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère

Dans tous les cas, un dépassement est autorisé en fonction d'impératifs techniques justifiés.

Article U.X. 11 ASPECT EXTERIEUR - PLANTATIONS - CLOTURES.

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale, et permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures minérales opaques sont interdites. La hauteur des clôtures n'excédera pas 2,00 mètres.

L'utilisation de plaques de béton préfabriquées y compris à claire voie est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

Article U.X. 12 STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes, les normes ci-dessous ne constituant qu'un minimum :

1. Constructions à usage d'habitation :

Deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété (garage compris).

2. Constructions à usage de bureau :

Une place de stationnement par 40 m² de S.H.O.N.

3. Constructions à usage commercial :

Une place de stationnement par 20 m² de surface de vente, au delà de 150 m² de SHOB.

4. Constructions à usage artisanal :

Cinq places de stationnement par 100 m² de S.H.O.N. construite.

5. Constructions à usage d'hôtel et de restaurant :

Trois places de stationnement par 10 m² de salle pour les restaurants, et une place par chambre pour les hôtels. Pour les hôtels-restaurants, les deux normes se cumulent.

6. Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

Article U.X. 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Il est imposé, sur le domaine privé : soit un arbre de haut jet pour 100 m² d'unité foncière non bâtie, soit un engazonnement sur au moins 20 % de la superficie d'unité foncière non bâtie.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article U.X. 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.Y.

ZONE UY.

CARACTERE DE LA ZONES UY

La zone UY est une zone qui accueille les services techniques de la ville de St Hilaire-du-Harcouët, la déchetterie intercommunale, le terrain d'accueil des gens du voyage et les activités qui leurs sont liées.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UY. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UY 2.

Article UY. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES.

Sont admis sans conditions :

- 1 Les équipements, aménagements et constructions nécessaires aux activités des services techniques de la ville de St Hilaire-du-Harcouët, de la déchetterie intercommunale et à l'accueil des gens du voyage.
- 2 Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement de la zone.
- 3 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières :

- 1 Les installations classées sous réserve que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables, avec épuration ou traitement adapté.
- 2 Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UY. 3 ACCES ET VOIRIE.

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2. Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Article UY. 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1. Eau potable

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

2. Assainissement

2.1. - Eaux usées

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

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

2.2. Eaux pluviales

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

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

3. Réseaux divers

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

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

Article UY. 5 SUPERFICIE DES PARCELLES.

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles fixées par les articles 3 à 14 du présent règlement.

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

Article UY. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe des RD et 6 mètres de l'alignement des autres voies.

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) devront être implantés soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Article UY. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

7.1 La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demie-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 m.

7.2 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés soit en limite séparative, soit en recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article UY. 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le moins élevé mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article UY. 9 EMPRISE AU SOL.

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article UY. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur maximale autorisée est de 6 mètres à l'égout.

Article UY. 11 ASPECT EXTERIEUR - PLANTATIONS - CLOTURES.

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale, et permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures minérales opaques sont interdites. La hauteur des clôtures n'excédera pas 2,00 mètres.

L'utilisation de plaques de béton préfabriquées y compris à claire voie est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

Article UY. 12 STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Article UY. 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UY. 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.Z.

ZONE U.Z

CARACTERE DE LA ZONE U.Z.

La zone U.Z. est une zone où doivent trouver place les activités (artisanat, industries, commerces, bureaux, services, ...) qui, compte-tenu du niveau de nuisances de toutes natures qu'elles sont susceptibles de générer, ne peuvent trouver place ni au sein des zones d'habitation, ni aux abords immédiats de celle-ci.

Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone.

Il convient également d'éviter les surfaces de contact entre ces zones et l'habitat.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article U.Z. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article U.Z. 2.

Article U.Z. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES.

Sont admis sans conditions :

- 1 Les constructions et installations destinées à abriter les établissements industriels, artisanaux, les entrepôts, tous vecteurs de nuisances pour l'environnement naturel et humain.
- 2 Les garages collectifs de caravanes au sens de l'article R 442-2-C du Code de l'Urbanisme.
- 3 Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des établissements.
- 4 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières:

- 5 Les installations classées sous réserve que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables, avec épuration ou traitement adapté.

- 6 Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U.Z. 3 ACCES ET VOIRIE.

1. Accès

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2. Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Pour les voies à créer ou à aménager, la largeur minimale de la chaussée est de 6 mètres, et la largeur minimale de l'emprise est de 10 mètres.

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que tous types de véhicules, notamment les poids lourds et semi-remorques, puissent faire aisément demi-tour.

Article U.Z. 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1. Eau potable

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

2. Assainissement

2.1. - Eaux usées

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

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

2.2. Eaux pluviales

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

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

Pour l'aménagement d'aires de stationnements de plus 1000 m² cumulés sur une même unité foncière, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décantage, déshuilage, dégraissage,...

3. Réseaux divers

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

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

Article U.Z. 5 SUPERFICIE DES PARCELLES.

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles fixées par les articles 3 à 14 du présent règlement.

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

Article U.Z. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales, et 6 mètres de l'alignement des autres voies.

a. Les bâtiments rez-de-chaussée à usage de bureaux, gardiennage, services sociaux en dehors des voies classées à grande circulation pourront être implantés à l'alignement des voies communales.

b. Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) devront être implantés soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Article U.Z. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

7.1 La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demie-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 6 m.

7.2 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité,

télécommunications ...) devront être implantés soit en limite séparative, soit en recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article U.Z. 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le moins élevé mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Article U.Z. 9 EMPRISE AU SOL.

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article U.Z. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants, ... , ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes,....

Les sous-sols seront interdits.

La hauteur maximale autorisée est de :

- 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère

Dans tous les cas, un dépassement est autorisé en fonction d'impératifs techniques justifiés.

Article U.Z. 11 ASPECT EXTERIEUR - PLANTATIONS - CLOTURES.

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale, et permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures minérales opaques sont interdites. La hauteur des clôtures n'excédera pas 2,00 mètres.

L'utilisation de plaques de béton préfabriquées y compris à claire voie est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

Les clôtures séparatives latérales seront constituées d'un grillage soudé, doublé d'une haie vive.

Article U.Z. 12 STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes, les normes ci-dessous ne constituant qu'un minimum :

- 1 Constructions à usage industriel et artisanal :

Cinq places de stationnement par 100 m² de S.H.O.N. construite.

2 Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

Article U.Z. 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Il est imposé, sur le domaine privé : soit un arbre de haut jet pour 100 m² d'unité foncière non bâtie, soit un engazonnement sur au moins 20 % de la superficie d'unité foncière non bâtie.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article U.Z. 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

T I T R E 3

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER**

CARACTERES GENERAUX DES ZONES A.U

« Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisantes pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. » **(Article R 123-6 du Code de l'Urbanisme)**.

La zone A.U se décompose donc en deux zones :

- ❖ la zone 1 A.U, ouverte à l'urbanisation, et destinée à recevoir une urbanisation dont les principes d'aménagement sont fixés au Plan d'Aménagement et de Développement Durable,
- ❖ la zone 2 A.U fermée à l'urbanisation, et susceptible d'être ouverte à l'urbanisation par la mise en œuvre préalable de procédures particulières (*modification ou révision du PLU*),

CARACTERE DES ZONES 1 A.U

L'objectif est d'y réaliser des opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

L'urbanisation de la zone peut cependant s'effectuer par une succession d'opérations dont les seuils sont éventuellement fixés à l'article 1 A.U 5, chacune d'elles devant être conçue de manière à ne pas enclaver les coeurs d'îlots et la réalisation des opérations ultérieures.

L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra s'effectuer qu'après la réalisation, par l'aménageur, des équipements d'infrastructures internes (*voiries de desserte, réseaux divers,...*) donnant aux terrains un niveau d'équipement identique à celui de la zone U affectée du même indice, ou aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de construction applicables aux différents secteurs portés au plan sont globalement proches de celles des zones urbaines de même vocation :

- ✱ règles de la zone UB pour la zone 1 A.U h,
- ✱ règles de la zone UX pour la zone 1 A.U x.

CARACTERE DE LA ZONE 2 A.U

La zone 2 A.U a pour vocation la protection stricte de l'urbanisation ultérieure.

Elle comprend les parties de la zone naturelle non équipée, où l'urbanisation est prévisible à long terme.

Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation, sont interdites.

Tant que la zone 2 A.U n'est pas ouverte à l'urbanisation, les activités agricoles y sont possibles. Elle ne peut s'ouvrir à l'urbanisation que par la mise en oeuvre de procédures particulières : la modification ou la révision du P.L.U.

DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE 1 AU h.

ZONE 1 A.U h

CARACTERE DES ZONES 1 A.U h

La zone 1 A.U h a pour objet la création de nouvelles zones d'habitat sous forme d'opérations d'ensembles, permettant un développement harmonieux de l'agglomération, une rationalisation des coûts d'aménagement, et une meilleure économie de l'espace.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 A.U h 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

Sont interdits :

1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
2. Les constructions à usage agricole, industriel, artisanal et commercial.
3. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs, visés aux articles R. 444-1 à R. 444-4 du code de l'Urbanisme.
4. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
5. Le stationnement des caravanes, quelque soit la durée, en dehors du terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
6. Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 § c du Code de l'Urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains.
7. Le stationnement de caravanes, fourgons, mobil-homes ou tout autre véhicule à usage commercial, quelque soit la durée, sur le domaine privé.

Article 1 A.U h 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

1. Sont notamment admises :

Les occupations et utilisations du sol de toutes natures, et notamment les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureau et de service, ainsi que les aires de stationnement :

- ° sous réserve des conditions fixées au paragraphe 1 AU h 2.2,
- ° et à l'exception des interdictions mentionnées à l'article 1 AU h 1.

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

1. Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 442-2 § C du Code de l'Urbanisme s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige, ou s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains.
2. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
3. La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions 3 à 15 du présent règlement.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1 A.U h 3 ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée. Tout accès direct sur la RD 977 E est interdit sauf accord du gestionnaire de la voie.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2. Voirie à créer

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements. Elles doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances, ...

Article 1 A.U h 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

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

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

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

2.2. Eaux pluviales

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

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

Un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet dans les milieux récepteurs : décantage, déshuilage, dégraissage,... :

- Pour l'aménagement d'aires de stationnements de plus 1000 m² cumulés sur une même unité foncière.
- Lorsque la superficie totale desservie par l'opération est supérieure ou égale à 1 hectare.

3. Réseaux divers

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

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution est imposé.

Article 1 A.U h 5 SUPERFICIE DES PARCELLES

Sont admises les opérations d'ensemble qui concernent un terrain d'une superficie minimale de 5 000 m² et dès lors que l'aménageur réalise tous les équipements nécessaires à la desserte interne de la zone et participe aux équipements extérieurs sous forme d'une convention passée avec la collectivité.

Article 1 A.U h 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 15 mètres de l'axe de la RD 977E.

6.1 Les constructions se feront en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Des implantations autres peuvent être imposées lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile.

6.2 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité,

télécommunications ...) devront être implantés soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Article 1 A.U h 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

7.1 Constructions ou parties de constructions comportant un rez de chaussée :

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limites séparatives,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives; dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 3 m.

7.2 Constructions ne comportant deux niveaux et plus :

Les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport à l'une au moins des limites séparatives ; la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 3 m

7.3 Cas particuliers :

Les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (*toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...*) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions ne seront admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) devront être implantés soit en limite séparative, soit en recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article 1 A.U h 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 1 A.U h 9 EMPRISE AU SOL

Le coefficient maximal d'emprise au sol est fixé à 25%.

Article 1 A.U h 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Habitations collectives : La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres à l'égout du toit ou bien quatre niveaux, plus 1 comble pouvant être aménageable sur un niveau

Habitations individuelles : la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation individuelle est fixée à 6 mètres à l'égout du toit, ou bien 2 niveaux, plus 1 comble pouvant être aménageable sur un niveau.

La hauteur maximale des constructions autorisées en limite séparative, mesurée à l'égout, est fixée à 3.00 mètres.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.

Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement ou par relevage vers les fossés et réseaux collecteurs existants.

Article 1 A.U h 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES.

1. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

L'utilisation de matériaux précaires est interdite, même pour les annexes et les appentis.

2. Toitures

Les couvertures seront réalisées en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. La pente des constructions traditionnelles sera comprise entre 30° et 45 °, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Les toitures terrasses sont autorisées en dehors des corps principaux des bâtiments, sur les bâtiments annexes et sur les constructions de grande surface à usage autre que l'habitation.

Au delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 9 m² d'emprise pourront ne comporter qu'une pente; la couverture devra s'harmoniser avec celle des constructions existantes.

3. Clôtures

- En façade sur rue, les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles seront constituées :

- soit d'un mur (*pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits*) d'une hauteur minimale de 0.50 mètre et d'une hauteur maximale de 2.00 mètres ;
- soit d'un mur bahut de 0.80 mètre surmonté d'un grillage ou d'une grille, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 2.00 mètres.

L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite.

- En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 2.00 mètres. L'utilisation de plaques de béton ou d'agglomérés non enduits est interdite. Dans tous les cas l'utilisation de plaques de béton ou d'agglomérés est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

Article 1 A.U h 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

1. Logements sociaux
Il n'est pas fixé de règles particulières.
2. Habitations collectives, y compris changement d'affectation (hors logements sociaux) :
 - 1 place par logement ≤ 40 m²,
 - 2 places par logement > 40 m².
3. Constructions à usage d'habitation individuelle, y compris changement d'affectation :
Une place de stationnement par tranche de 60 m² de construction hors oeuvre nette, avec au minimum 1 place par logement.
4. Constructions à usage de bureau :
Une place de stationnement par 40 m² de S.H.O.N.
5. Constructions à usage commercial:
Une surface de stationnement par 20 m² de surface de vente, au delà de 150 m².
6. Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

Article 1 A.U h 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers.

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, groupés ou non.

Pour les groupes d'habitation et les lotissements, il sera exigé l'aménagement d'un espace vert commun hors voirie et stationnements ayant une superficie d'au moins 5 % de la superficie totale de l'opération, dont les 3/4 d'un seul tenant.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1 A.U h 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

ZONE 1 A.U x.

CARACTERE DES ZONES 1 A.U x

La zone 1 A.U x a pour objet la création de nouvelles zones d'activités artisanales et industrielles, en prolongement de celles existantes à l'Est/Sud-Est de l'agglomération.

Elle comprend un secteur 1 AU x p qui correspond à la zone d'activités de la Fosse aux Loups, pour laquelle des éléments du règlement de la zone 1 AU x sont différents.

SECTION I	NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL
-----------	---

Article 1 A.U x. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 1 A.U x 2.

Article 1 A.U x. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES.

Sont admis sans conditions :

1. Les constructions destinées à abriter les établissements industriels, artisanaux, les constructions à usage de bureaux, de commerces, de services et les entrepôts.
2. Les garages collectifs de caravanes au sens de l'article R 442-2-C du Code de l'Urbanisme.
3. Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des établissements.
4. Les constructions à usage hôtelier ou de restauration.
5. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
6. Les serres.

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières :

1. Les installations classées sous réserve que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables, avec épuration ou traitement adapté.
2. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
3. L'agrandissement ou la transformation des établissements classés industriels, artisanaux et les dépôts existants, à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation des nuisances pour l'environnement.
4. Les constructions à usage d'habitation, à condition :

- qu'elles soient destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone,
 - qu'elles soient incorporées en terme de volumétrie, de matériaux et d'aspects extérieurs, au corps du bâtiment d'activités.
5. Les travaux d'extension et de rénovation des constructions à usage d'habitation et leurs annexes, existantes à la date d'approbation du P.L.U., à la condition que les travaux réalisés n'engendrent pas une réduction de la distance existante entre ces constructions et la RD976.
6. En cas de sinistre, la reconstruction des bâtiments existants, de même destination, à la date d'approbation du P.L.U..

SECTION II	CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
-------------------	--

Article 1 A.U x. 3 ACCES ET VOIRIE.

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Secteur 1 AU x p

Tout accès direct à la RD 976 est interdit, sauf accord du gestionnaire de la voirie. Les accès à chacune des parcelles se feront sur la voirie interne à la zone.

2. Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Pour les voies à créer ou à aménager, la largeur minimale de la chaussée est de 6 mètres, et la largeur minimale de l'emprise est de 10 mètres.

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que tous types de véhicules, notamment les poids lourds et semi-remorques, puissent faire aisément demi-tour.

Article 1 A.U x. 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1. Eau potable

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

2. Assainissement

2.1. - Eaux usées

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

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

2.2. Eaux pluviales

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

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

Pour l'aménagement d'aires de stationnements de plus 1000 m² cumulés sur une même unité foncière, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décantage, déshuilage, dégraissage,...

3. **Réseaux divers**

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

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

Article 1 A.U x. 5 SUPERFICIE DES PARCELLES.

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles fixées par les articles 3 à 14 du présent règlement.

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

Article 1 A.U x. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Cas particuliers : Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions ne seront admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

6.1 Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 976, 15 mètres par rapport à l'axe des autres RD et 6 mètres de l'alignement des autres voies.

Les bâtiments rez-de-chaussée à usage de bureaux, gardiennage, services sociaux en dehors des voies classées à grande circulation pourront être implantés à l'alignement des voies communales.

Secteur1 AU x p

- 6.2 Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins **35 mètres** par rapport à l'axe de la RD 976, ~~depuis le giratoire de la Fosse aux Loups, sur une longueur de 150 m, puis le retrait sera de 75 m et 6 mètres de l'alignement des autres voies.~~
- n. Les bâtiments rez-de-chaussée à usage de bureaux, gardiennage, les stations essences,...devront être implantés selon les mêmes règles.
- o. Les installations (parkings, clôtures,...) doivent être implantées en retrait d'au moins 25 mètres par rapport à l'axe de la RD976.
- p. Les aires de stockage sont interdites entre les bâtiments et la RD 976.

Article 1 A.U x. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

- 7.1 La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demie-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 6 m.
- La construction peut toutefois être réalisée sur une des limites séparatives sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu.
- 7.2 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés soit en limite séparative, soit en recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article 1 A.U x. 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le moins élevé mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Article 1 A.U x. 9 EMPRISE AU SOL.

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article 1 A.U x. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants, ..., ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes,....

Les sous-sols seront interdits.

La hauteur maximale autorisée est de :

- 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère

Dans tous les cas, un dépassement est autorisé en fonction d'impératifs techniques justifiés.

Article 1 A.U x. 11 ASPECT EXTERIEUR - PLANTATIONS - CLOTURES.

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale, et permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Menuiseries, les éléments de superstructure, les enseignes et les événements architecturaux. Les couleurs vives sont autorisées, elles seront indiquées dans le dossier de demande de permis de construire. Les éclairages fluorescents soulignant la structure du bâtiment sont interdits.

Les toitures : Les toitures à deux pentes seront constituées d'ardoise ou de zinc pré-patiné foncé ou d'acier ou de cuivre ou de tout type de matériaux ayant la couleur de l'ardoise. Les toitures terrasses ou de forme courbe sont autorisées.

Couleurs et matériaux des façades : Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades devront être de tonalité soutenue (beige, gris,...), le blanc est interdit.

Les clôtures : Les clôtures minérales opaques sont interdites. La hauteur des clôtures n'excédera pas 2,00 mètres. L'utilisation de plaques de béton préfabriquées y compris à claire voie est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

Les clôtures d'une hauteur maximale de 2,00 mètres, seront constituées de haies vives composées d'essences locales mélangées et d'essences horticoles (voir liste des essences autorisées en annexes n°2 de ce règlement), doublées ou non de grillage de couleurs vert, qui seront réalisées conformément aux prescriptions de l'article 13. L'usage de conifères ou de laurier palme pour établir les haies est interdit. Les clôtures seront implantées en limite foncière et/ou autour des aires de stockage.

~~Les clôtures séparatives latérales seront constituées d'un grillage soudé, doublé d'une haie vive.~~

Secteur 1 AU x p

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale, et permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les constructions offriront une ligne architecturale simple et sobre

L'ensemble des façades sera traité avec le même soin esthétique et de qualité architecturale que le reste de la construction.

Une attention soutenue est portée aux éléments extérieurs pouvant dénaturer un ensemble (enseignes, ...). Les projets de clôtures et d'enseignes seront joints aux permis de construire.

Toutes les clôtures installées doivent faire l'objet d'un doublement par une plantation de haie vive.

Les haies vives seront composées d'au moins six essences différentes issues de l'environnement local et utilisées en mélange. Des essences plus horticoles rustiques pourront être utilisées en complément (voir liste qui pourra intégrer le règlement de zone).

La réalisation des haies taillées mono-spécifiques est interdite en limite de lot. Les végétaux persistants utilisés en haies mono-spécifiques tels que thuyas, lauriers palmes, Cupressus sont interdits. Les essences autorisées sont citées dans la liste des végétaux en annexe.

Les plantations d'arbres de haut-jet (y compris sur parking) devront privilégier les essences botaniques locales, rustiques (voir liste en annexe).

Article 1 A.U x. 12 STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes, les normes ci-dessous ne constituant qu'un minimum :

1. Constructions à usage d'habitation :
Deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété (garage compris).
2. Constructions à usage de bureau :
Une place de stationnement par 40 m² de S.H.O.N.
3. Constructions à usage commercial :
Une place de stationnement par 20 m² de surface de vente, au delà de 150 m² de SHOB.
4. Constructions à usage artisanal :
Cinq places de stationnement par 100 m² de S.H.O.N. construite.
5. Constructions à usage d'hôtel et de restaurant :
Trois places de stationnement par 10 m² de salle pour les restaurants, et une place par chambre pour les hôtels. Pour les hôtels-restaurants, cumul des deux normes.
6. Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

Article 1 A.U x. 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Il est imposé, sur le domaine privé : soit un arbre de haut jet pour 100 m² d'unité foncière non bâtie, soit un engazonnement sur au moins 20 % de la superficie d'unité foncière non bâtie.

Les constructions devront être réalisées dans le respect des arbres existants et procéder au remplacement de ceux-ci en cas d'abattage indispensable. Les plantations réalisées en limite de propriété ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur. L'usage de conifères ou de laurier palme pour établir les haies est interdit.

Les places et parc de stationnement pour véhicules à l'air libre devront être plantés au minimum d'un arbre à petit ou moyen développement pour dix places de stationnement, en alternance éventuellement avec une couverture végétale suspendue. Les plantations seront composées d'essences locales mélangées et d'essences horticoles (voir liste des essences proposées à titre informatif en annexe n°2 de ce règlement).

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1 A.U x. 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE 2 AU.

ZONE 2 A.U

CARACTERE DE LA ZONE 2 A.U

La zone 2 A.U est une zone non équipée, dont la vocation est l'urbanisation. L'urbanisation de la zone est subordonnée à la réalisation préalable, par la collectivité, des différents équipements périphériques permettant son raccordement aux réseaux collectifs.

La zone 2 AU comprend plusieurs secteurs :

- 2 AUh à vocation principale d'habitat,
- 2 Aux et 2 AUxp à vocation principale d'activités.

Le règlement de la zone 2 AU vaut pour l'ensemble des secteurs.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 2 A.U 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2 A.U 2.

Article 2 A.U 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Sont notamment admises :

- 1 La reconstruction après sinistre, l'extension mesurée plafonnée à 200 m² de SHON, l'aménagement de toutes constructions existantes, ainsi que la construction d'annexes, et sans création de logement supplémentaire.
- 2 Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 442-2 § C du Code de l'Urbanisme s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige, ou s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains.
- 3 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
- 4 La construction de bâtiments annexes aux habitations existantes : limitée à 60 m² de SHOB et à moins de 25 m maximum de l'habitation.
- 5 Les constructions à usage d'habitation en zone 2AUh ;

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2 A.U 3 ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée.

Tout accès direct à la RD 977 et 977 E est interdit, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Secteur 2 A.U. x p

Tout accès direct à la RD 976 est interdit, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

2. Voirie à créer

Sans objet.

Article 2 A.U 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

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

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

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

2.2. Eaux pluviales

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

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

3. Réseaux divers

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

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution est imposé.

Article 2 A.U 5 SUPERFICIE DES PARCELLES

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 3 à 15 du présent règlement.

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

Article 2 A.U 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 Les constructions autorisées se feront en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.
- 6.2 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Secteur 2 A.U. x p

- 6.1 Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 50 mètres par rapport à l'axe de la route nationale, depuis le giratoire de la Fosse aux Loups, sur une longueur de 150 m, puis le retrait sera de 75 m et 6 mètres de l'alignement des autres voies.
- g. Les bâtiments rez-de-chaussée à usage de bureaux, gardiennage, les stations essences,...devront être implantés selon les mêmes règles.
- h. Les installations (parkings, clôtures,...) doivent être implantées en retrait d'au moins 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 976, depuis le giratoire de la Fosse aux Loups, sur une longueur de 150 m, puis le retrait sera de 75m.
- i. Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) devront être implantés selon les mêmes règles
- j. Les aires de stockage sont interdites entre les bâtiments et la RD 976.

Article 2 A.U 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

- 7.1 Les constructions peuvent être édifiées :
- soit d'une limite séparative latérale à l'autre,
 - soit en limite séparative d'un seul coté; dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de l'autre limite séparative doit être au moins égale à 3 m, sans pouvoir être inférieure à la demi-hauteur du bâtiment ;

- soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales; dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des deux limites séparatives doit être au moins égale à 3 m, sans pouvoir être inférieure à la demi-hauteur du bâtiment.

7.2 Les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (*toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...*) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions ne seront admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) devront être implantés soit en limite séparative, soit en recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article 2 A.U 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 3 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 2 A.U 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière concernant le coefficient maximal d'emprise au sol.

Article 2 A.U 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, mesurée à l'égout, est fixée à 6 mètres ou bien 2 niveaux.

La hauteur maximale des constructions à usage d'annexes ou de garage, mesurée au faîtage, est fixée à 3,50 mètres.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.

Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement vers les fossés et réseaux existants.

Article 2 A.U 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES.

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale, et permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures minérales opaques sont interdites. La hauteur des clôtures n'excédera pas 2,00 mètres.

L'utilisation de plaques de béton préfabriquées y compris à claire voie est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

Les clôtures séparatives latérales seront constituées d'un grillage soudé, doublé d'une haie vive.

Secteur 2 A.U x p

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale, et permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les constructions offriront une ligne architecturale simple et sobre

L'ensemble des façades sera traité avec le même soin esthétique et de qualité architecturale que le reste de la construction.

Une attention soutenue est portée aux éléments extérieurs pouvant dénaturer un ensemble (enseignes, ...). Les projets de clôtures et d'enseignes seront joints aux permis de construire.

Toutes les clôtures installées doivent faire l'objet d'un doublement par une plantation de haie vive.

Les haies vives seront composées d'au moins six essences différentes issues de l'environnement local et utilisées en mélange. Des essences plus horticoles rustiques pourront être utilisés en complément (voir liste qui pourra intégrer le règlement de zone).

La réalisation des haies taillées mono-spécifiques est interdite en limite de lot. Les végétaux persistants utilisés en haies mono-spécifiques tels que thuyas, lauriers palmes, Cupressus sont interdits. Les essences autorisées sont citées dans la liste des végétaux en annexe.

Les plantations d'arbres de haut jet (y compris sur parking) devront privilégier les essences botaniques locales, rustiques (voir liste en annexe).

Article 2 A.U 12 STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article 2 A.U 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 2 A.U 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles particulières.

T I T R E 4

**DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE AGRICOLE**

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A (article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme) :

La zone A comprend les 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 aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article A. 2.

Article A. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES.

Sont admises sans conditions :

1. Les constructions et installations directement nécessaires aux exploitations agricoles, telles que bâtiments d'exploitation, bâtiments d'élevage, constructions à usage de stockage,...

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

- 1 Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes nécessaires aux exploitations agricoles, sous réserve que ces constructions soient implantées à proximité des bâtiments d'exploitation.
- 2 Les locaux annexes nécessaires aux bâtiments d'élevage hors sol autorisés (pièces de repos, sanitaires, cuisinette,...) sous réserve qu'ils soient incorporés ou composés avec l'un des bâtiments principaux et que l'ensemble présente une unité de conception architecturale.
- 3 Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 § c du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à des activités autorisées dans la zone.
- 4 Les reconstructions des constructions non agricoles après sinistre, sous réserve du respect du volume et emprise initiaux.

- 5 Les gîtes ruraux et les aires naturelles de camping, ainsi que les constructions et installations qui leur sont éventuellement nécessaires, sous réserve que, par leur emplacement et leur fonctionnement, ils n'occasionnent aucune gêne aux activités protégées dans la zone.
- 6 Le changement de destination des bâtiments non agricoles en bâtiments agricoles.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A. 3 ACCES ET VOIRIE.

1. Accès

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'occupation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

La création d'accès nouveaux sur les RD est soumise à l'accord du gestionnaire de la voirie.

2. Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article A. 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme au règlement en vigueur.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est admis : il est subordonné à l'exécution, par le pétitionnaire, d'une étude de sol et de filière pour la réalisation d'un assainissement individuel à la parcelle, en application des dispositions de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau. Cette étude devra être jointe à la demande de Permis de Construire.

2.2. Eaux pluviales

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

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

3. Réseaux divers

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

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

Article A. 5 SUPERFICIE DES PARCELLES.

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 3 à 15 du présent règlement.

Les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas, notamment lors des divisions de terrains et du changement de destination d'un bâtiment.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

Article A. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

6.1 Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des voies dans les conditions minimales suivantes :

	Habitations et autres installations	Bâtiments agricoles
RD 976	100 m	100 m
Autres RD	35 m	35 m
Autres voies	15 m	15 m

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'agrandissement ou de modifications de bâtiments agricoles liées à une mise aux normes.

Ces règles ne s'appliquent pas dès lors qu'il s'agit de l'extension d'une construction existante ne respectant pas ces marges, et que l'extension ne contribue pas à réduire la marge de recul initiale.

- 6.2 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés, soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Article A. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

- 7.1 La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit.

En cas d'extension d'un bâtiment ne respectant pas ces règles, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.

Il n'est pas fixé de règle particulière en cas de mise aux normes d'un bâtiment agricole existant.

- 7.2 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés, soit en limite séparative, soit en recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article A. 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article A. 9 EMPRISE AU SOL.

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article A. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des constructions d'habitation ne doit pas excéder 6,00 mètres à l'égout de toiture, ou 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3.50 mètres à l'égout.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions à usage autre que l'habitation et annexes.

Article A. 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES.

1. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

2. Toitures

Les couvertures seront réalisées en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. La pente des constructions traditionnelles sera comprise entre 30° et 45 °, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Les toitures terrasses sont autorisées en dehors des corps principaux des bâtiments, sur les bâtiments annexes et sur les constructions de grande surface à usage autre que l'habitation.

Au delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 9 m² d'emprise pourront ne comporter qu'une pente; la couverture devra s'harmoniser avec celle des constructions existantes.

Il n'est pas fixé de règle de toiture pour les bâtiments agricoles.

3. Clôtures

La hauteur des clôtures n'excédera pas 2.00 mètres. L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite. Dans tous les cas l'utilisation de plaques béton ou plaques d'agglomérés est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

Article A. 12 STATIONNEMENT.

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

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

Article A. 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A. 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

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

T I T R E 5

**DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE NATURELLE**

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N (article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme) :

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

La zone naturelle comprend deux secteurs :

- Le secteur Np, de protection stricte, notamment en raison de la qualité des paysages,
- Le secteur Nh, où l'habitat et quelques activités sont autorisés sous certaines conditions.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

Tous secteurs

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N. 2.

Article N. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES.

1 Sont admises sans conditions :

Tous secteurs

- Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).
- Les infrastructures routières.

2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

Secteur Nh

- 1 Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes nécessaires aux exploitations agricoles, sous réserve que ces constructions soient implantées à proximité des bâtiments d'exploitation.
- 2 Les constructions et installations directement nécessaires aux exploitations agricoles, telles que bâtiments d'exploitation, bâtiments d'élevage, constructions à usage de stockage,...sous réserve du respect de l'article 204 de la loi S.R.U².
- 3 Les locaux annexes nécessaires aux bâtiments d'élevage hors sol autorisés (pièces de repos, sanitaires, cuisinette,...) sous réserve qu'ils soient incorporés ou composés avec l'un des bâtiments principaux et que l'ensemble présente une unité de conception architecturale.
- 4 L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 250 m² de SHON globale après extension et sous réserve du respect de l'article 204 de la loi S.R.U.
- 5 Le changement de destination et d'affectation des bâtiments agricoles traditionnels.
- 6 Les équipements et aménagements légers de loisirs tels que : aires de jeux, terrains de sports, sentiers piétons, parcours santé, chemins de découverte,... ;
- 7 Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 § c du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à des activités autorisées dans la zone.
- 8 Les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités non agricoles existantes, s'il n'y a pas de création ni augmentation des nuisances, ainsi que l'amélioration de l'habitat ou la construction d'un logement lorsque celui-ci est nécessaire au gardiennage de l'activité. Toute construction de nouveau logement sera intégrée au corps du bâtiment d'activités.
- 9 La construction de piscines pour les habitations existantes, sur le même îlot de propriété et à une distance maximale de 40 mètres de l'habitation.
- 10 La construction d'abris de jardin et d'annexes liés aux habitations existantes, sur le même îlot de propriété et à une distance maximale de 40 mètres de l'habitation.
- 11 Les reconstructions après sinistre sont autorisées, nonobstant les dispositions des articles N 1 à N 14.
- 12 Les gîtes ruraux et les aires naturelles de camping, ainsi que les constructions et installations qui leur sont éventuellement nécessaires, sous réserve que, par leur emplacement et leur fonctionnement, ils n'occasionnent aucune gêne aux activités protégées dans la zone.
- 13 Les abris pour animaux dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole.
- 14 Le changement de destination ou d'affectation des bâtiments en pierres existants

²

Article 204 de la loi S.R.U . Principe de réciprocité en cas de création de locaux d'habitation à proximité des exploitations agricoles

L'article L. 113-3 du code rural est ainsi rédigé :

Art. L. 113-3. – Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'aliéna précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme.

- 15 Les centres équestres ainsi que leurs structures d'hébergement qui leur sont liées, si ces structures sont réalisées dans des bâtiments anciens.
- 16 Les carrières et activités d'extraction de sable.

En secteur Np

- 1 Les constructions et installations strictement liés et nécessaires à la sécurité et à la gestion ou l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, pistes cyclables, postes de secours et de surveillance et les installations sanitaires, aires de stationnement ouvertes au public selon les modalités de l'article R 442.2.b), ainsi que la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux (stabilisation des berges, remise en état de digues ainsi que les opérations de défense contre les crues...).
- 2 Les équipements et aménagements légers de loisirs tels que : aires de jeux, terrains de sports, sentiers piétons, parcours santé, chemins de découverte, ...
- 3 L'aménagement et la restauration des constructions existantes non en ruine, même si elles entraînent un changement de destination, sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords.
- 4 L'extension mesurée des constructions existantes qu'elles soient ou non directement liées et nécessaires aux activités de la zone à condition qu'elles se fassent en harmonie avec la construction originelle, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, que l'extension ne crée pas de logement nouveau et qu'elle n'excède pas : 30% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U et sans pouvoir dépasser 50 m² d'emprise au sol,

Dans cette limite, les extensions destinées aux annexes (telles que abris de jardin, garages.....) peuvent être détachées de la construction principale existante aux trois conditions suivantes :
 - l'emprise au sol totale reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
 - les annexes doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale; et se situer à une distance maximum de 30 m par rapport au bâtiment principal,
 - sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique.
- 5 Les installations, constructions et équipements sportifs, les terrains de jeux et aires de loisirs, y compris les bâtiments nécessaires à leur exploitation, sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 300 m².
- 6 Les gîtes ruraux et les fermes auberges créés dans des bâtiments existants et présentant un caractère traditionnel, ou un intérêt architectural ou historique reconnu.
- 7 Les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve que leur création ne nécessite ni affouillement, ni exhaussement de sol.
- 8 Les affouillements et exhaussements de sol pour la création de plans d'eau, sous réserve du respect de la législation en vigueur.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N. 3 ACCES ET VOIRIE.

Tous secteurs

1. Accès

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'occupation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

La création d'accès nouveaux sur les RD est soumise à l'accord du gestionnaire de la voirie.

2. Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Pour les voies à créer ou à aménager, la largeur minimale de la chaussée est de 5 mètres.

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article N. 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Tous secteurs

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme au règlement en vigueur.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est admis : il est subordonné à l'exécution, par le pétitionnaire, d'une étude de sol et de filière pour la réalisation d'un assainissement individuel à la parcelle, en application des dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau. Cette étude devra être jointe à la demande de Permis de Construire.

2.2. Eaux pluviales

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

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

3. Réseaux divers

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

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

Article N. 5 SUPERFICIE DES PARCELLES.

Tous secteurs

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article N. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Tous secteurs sauf Nh

6.1 Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des voies dans les conditions minimales suivantes :

	Habitations et autres installations	Bâtiments agricoles
RD 976	75 m	75 m
Autres RD	35 m	35 m
Autres voies	15 m	15 m

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'agrandissement ou de modifications de bâtiments agricoles liées à une mise aux normes.

Ces règles ne s'appliquent pas dès lors qu'il s'agit de l'extension d'une construction existante ne respectant pas ces marges, et que l'extension ne contribue pas à réduire la marge de recul initiale.

6.2 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés, soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Secteur Nh

Les constructions doivent être implantées dans les conditions minimales suivantes :

	Habitations et autres installations	Bâtiments agricoles
RD 976	Recul minimum de 75 m par rapport à l'axe	Recul minimum de 75 m par rapport à l'axe
Autres RD	Recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement	Recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement
Autres voies	Alignement ou recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement	Recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'agrandissement ou de modifications de bâtiments agricoles liées à une mise aux normes.

Ces règles ne s'appliquent pas dès lors qu'il s'agit de l'extension d'une construction existante ne respectant pas ces marges, et que l'extension ne contribue pas à réduire la marge de recul initiale.

- 6.2 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés, soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Article N. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Tous secteurs

- 7.1 La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 5 m.

En cas d'extension d'un bâtiment ne respectant pas ces règles, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.

- 7.2 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés, soit en limite séparative, soit en recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article N. 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Tous secteurs

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article N. 9 EMPRISE AU SOL.

Tous secteurs

Il n'est pas fixé de règles autres que celles mentionnées à l'article N 2.

Article N. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Tous secteurs

La hauteur de toutes constructions ne doit pas excéder 6,00 mètres à l'égout de toiture, ou 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée plus 1 comble

En cas d'extension d'un bâtiment ne respectant pas ces règles, l'extension se fera dans le prolongement de la construction existante, sans surélévation.

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions à usage agricole.

Article N. 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES.

Tous secteurs

1. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

2. Toitures

Les couvertures seront réalisées en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. La pente des constructions traditionnelles sera comprise entre 30° et 45 °; ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Les toitures terrasses sont autorisés en dehors des corps principaux des bâtiments, sur les bâtiments annexes et sur les constructions de grande surface à usage autre que l'habitation.

Au delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 9 m² d'emprise pourront ne comporter qu'une pente; la couverture devra s'harmoniser avec celle des constructions existantes.

3. Clôtures

La hauteur des clôtures n'excédera pas 2.00 mètres. L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite. Dans tous les cas l'utilisation de béton ou plaques d'agglomérés est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

Article N. 12 STATIONNEMENT.

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

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

Article N. 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N. 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

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

T I T R E 6

**DISPOSITIONS RELATIVES
AUX ESPACES BOISES CLASSES**

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, figurent au Plan d'Occupation des Sols en espaces boisés classés.

Lorsqu'un terrain classé est en outre réservé pour usage public, mention de cette réserve est faite au Plan d'Occupation des Sols.

Article 1 DISPOSITIONS GENERALES.

A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés classés, figurés au document graphique par un quadrillage de lignes verticales et horizontales semé de ronds, les dispositions des articles R 130-1 à R 130-15 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant, et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichement ou déboisement y est interdit. Seuls, sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

Article 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISES CLASSES.

1. La construction y est strictement interdite, sauf dans le cas où le bénéfice du deuxième alinéa de l'article L 130-2 du Code de l'Urbanisme rappelé ci-après aura été accordé :

Pour sauvegarder les bois et parcs, et en général tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs, et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les Départements, les Communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme, peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un Plan d'Occupation des Sols approuvé ou rendu public, comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet, n'a pas de date certaine depuis cinq ans au moins.

Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé, n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet, a une date certaine depuis cinq ans au moins.

Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du Ministre chargé de l'Urbanisme, du Ministre de l'Intérieur et du Ministre de l'Agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions.

L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L 130-6 du Code de l'Urbanisme.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

Les Communes ou les établissements publics ayant ainsi acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public.

2. La portion de terrain rendue éventuellement constructible après application de l'article L 130-2 du Code de l'Urbanisme, est soumise aux règles d'urbanisme régissant la zone dans laquelle est inclus le terrain classé, si cette zone est une zone U ou une zone 1 N.A.

T I T R E 7

**DISPOSITIONS RELATIVES
AUX EMPLACEMENTS RESERVES**

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX EMPLACEMENTS RESERVES

Article 1.

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies et ouvrages publics, d'installation d'intérêt général et d'espaces verts publics, sont figurés au document graphique par des croisillons fins, et répertoriés par un numéro de référence. La liste des emplacements réservés annexée au P.O.S. donne toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la nature de la collectivité (Etat, Département, Communes) qui en a demandé l'inscription au P.O.S.

Article 2.

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L 123-9, R 123-22 (2e alinéa) et R 123-32 du Code de l'Urbanisme.

- a) la construction y est interdite.
- b) le propriétaire a la possibilité de mettre en demeure la collectivité destinataire d'acquérir la réserve dans un délai de 1 an.
- c) le propriétaire d'un terrain dont une partie est située dans un terrain réservé et qui cède gratuitement cette partie à la collectivité, peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie du C.O.S. affecté au terrain cédé gratuitement.

Article 3.

Lorsque les expropriations en vue de la réalisation de grands ouvrages publics sont susceptibles de compromettre la structure des exploitations dans une zone déterminée, l'obligation sera faite au maître de l'ouvrage dans l'acte déclaratif d'utilité publique, de remédier aux dommages causés, en participant financièrement à l'exécution d'opérations de remembrement et de travaux connexes, et à l'installation sur des exploitations nouvelles comparables des agriculteurs dont l'exploitation aurait disparu, ou serait gravement déséquilibrée, ou s'ils l'acceptent, à la reconversion de leur activité (Loi 62-933 du 8 Août 1962, article 10).

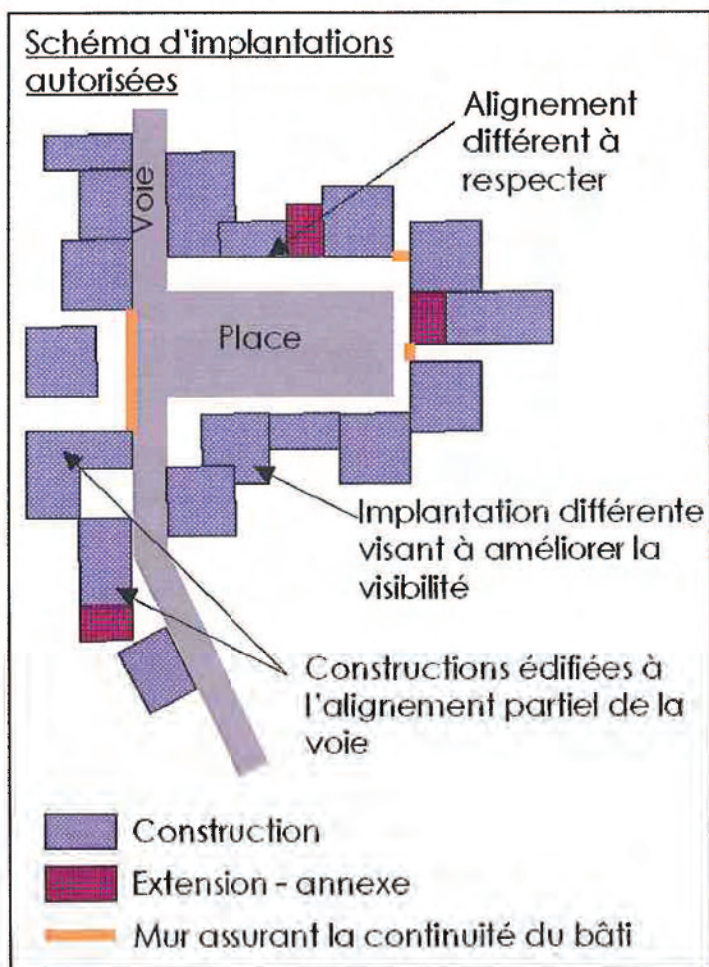
La même obligation sera faite au maître de l'ouvrage dans l'acte déclaratif d'utilité publique en cas de création de zones industrielles ou à urbaniser, ou de constitution de réserves foncières (Loi 67-1253 du 30 Décembre 1967, article 22.1).

Fin du règlement.

ANNEXE n°1 – Implantation

Illustration des « implantations autres » pouvant être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

1. Lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement différent ;
2. Lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile ;
3. Lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ;
4. Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur architecturale ayant une implantation différente ;
5. Lorsque la continuité du bâti est assurée par des éléments de substitution tels qu'un mur en façade tel que défini à l'article UA 11.3 ou un porche, et si le traitement de ces éléments (*matériaux, couleur, aspect de la façade,...*) est identique à la construction qu'ils prolongent ;
6. Lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge de recul.



ANNEXE n°2 – HAIES ET PLANTATIONS PROPOSEE

Haie type essences horticoles *Plants à feuillage caduc*

Weigelia Cardinal	Wc
Philadelphus virginalis	Pv
Cornus mas	Cm
Prunus triloba	Pt
Corylus avellana	Ca
Deutzia " mont rose "	DM
Euonymus europaeus	Ee
Lonicera tatarica	Lt
Viburnum opulus	Vo
Salix rosmarinifolia	Sr
Ceanothus « Marie Simon »	Cm
Spirea van houttei	Sv

Plants à feuillage persistant :

Viburnum tinus	Vt
Prunus lusitanica	Pl
Elaeagnus	X
Ebbengeii	EE
Escallonia Cardinalis	EC
Osmanthus heterophyllus	Oh
Citrus scoparius "palette"	CS
Hypericum hidcote	HH
Photinia X Fraserii « red robin »	PF
Cotoneaster franchetti	CF

Exemple de séquence de plantation pour une haie fleurie: 1 m à 1,50m

2 caducs - 1 persistant

Wc VO EC DM Cm VT Sr Pt Etc

Exemple de séquence de plantation pour une haie verte: 1 m à 1,50m

1 caduc - 2 persistants

VT Oh PV EC Vt DM EE Pl Etc