



SOCIÉTÉ DE GÉOMÈTRES-EXPERTS

3b

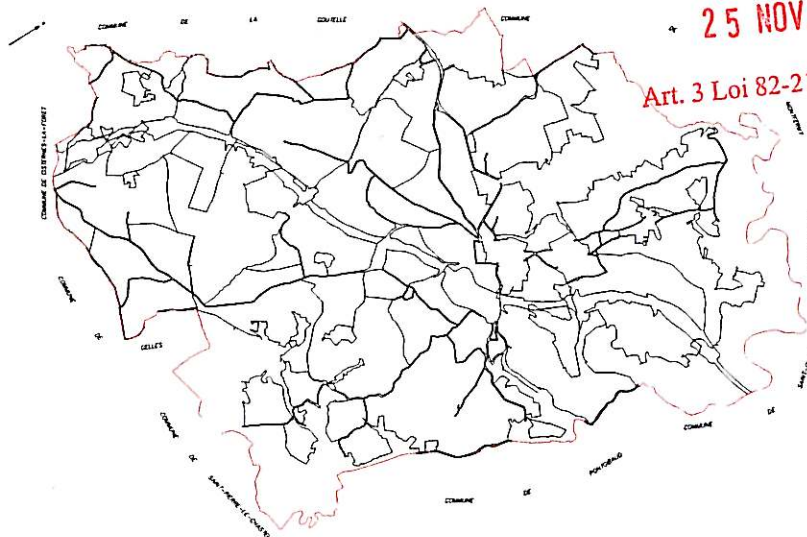
Département du Puy de Dôme  
COMMUNE DE BROMONT LAMOTHE

# PLAN LOCAL D'URBANISME REGLEMENT

Reçu à la Sous-Préfecture de RIOM

25 NOV. 2010

Art. 3 Loi 82-213 du 02.03.82



Echelle : 1/

60038

novembre 2010

**A** B C D E

Terrain	Bureau	Ch. projet
	FDS	FDS

# TABLE DES MATIERES

<b>TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	<b>2</b>
<b>ARTICLE 1 – CHAMP D’APPLICATION DU PLAN</b> .....	<b>3</b>
<b>ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L’EGARD D’AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L’OCCUPATION DU SOL</b> .....	<b>3</b>
2.0. Champ d’application de l’article 2. ....	3
2.1. Règles relatives au principe de l’autorisation de construire ou d’aménager. ....	3
2.2. Densité des constructions, conséquences, incidences .....	5
2.3. Dispositions spécifiques à certaines utilisations ou occupations du sol .....	6
2.4. Règles relevant de dispositions distinctes du Code de l’Urbanisme .....	7
<b>ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES</b> .....	<b>9</b>
3.0. Champ d’application de l’article 3. ....	9
3.1. Dispositions intéressant l’ensemble des zones .....	10
<b>ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES</b> .....	<b>14</b>
<b>TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE</b> .....	<b>6</b>
<b>ZONE Ua</b> : Zone de centre ancien .....	16
<b>ZONE Ub</b> : Zone d’extension urbaine .....	23
<b>ZONE Uc</b> : Zone de villages à vocation mixte habitat et agricole .....	30
<b>ZONE Ui</b> : Zone d’activités économiques .....	38
<b>TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b> .....	<b>44</b>
<b>ZONE AU</b> : Zone destinée à recevoir principalement de l’habitat .....	45
<b>ZONE AUi</b> : Zone destinée à recevoir des activités économiques .....	45
<b>ZONE AUa</b> : Zone à urbaniser à vocation d’habitat constructible au fur et à mesure de la viabilisation .....	50
<b>TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b> .....	<b>57</b>
<b>ZONE A</b> : Zone agricole .....	58
<b>BATIMENTS A*</b> : Bâtiments agricoles remarquables, susceptibles de changer de destination .....	58
<b>TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b> .....	<b>65</b>
<b>ZONE N</b> : Zone naturelle protégée.....	66
<b>SECTEUR Nha</b> : Secteur naturel à vocation d’habitat .....	66
<b>SECTEUR Nsl</b> : Secteur lié aux activités culturelles, touristiques, sportives et de loisirs .....	66
<b>TITRE 6- LEXIQUE-ANNEXE</b> .....	<b>72</b>

## TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

## ARTICLE 1- CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de **Bromont-Lamothe**.

Il est susceptible de cesser de s'appliquer (sauf en matière d'espaces boisés classés) dans le périmètre d'une opération d'aménagement dotée d'un règlement particulier et approuvé.

Le règlement peut être modifié ou révisé dans le cadre de la modification ou de la révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.). En revanche, il ne peut être abrogé.

En cas d'annulation partielle ou totale du P.L.U., et notamment du règlement, c'est en principe le document approuvé qui lui est immédiatement antérieur qui redeviendra applicable durant le délai d'élaboration du nouveau P.L.U..

## ARTICLE 2- PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

### 2.0 .. CHAMP D'APPLICATION DE L'ARTICLE 2.

Outre les dispositions des articles 3 et 4 du présent titre, et celles des titres II à V du règlement, les dispositions du présent article sont applicables à toutes les demandes d'autorisation ou d'utilisation du sol lorsque le projet les met en cause.

Sauf mention expresse contraire, les articles cités aux sections 2.1 à 2.3 ci-après sont extraits du Code de l'Urbanisme.

### 2.1 .. REGLES RELATIVES AU PRINCIPE DE L'AUTORISATION DE CONSTRUIRE OU D'AMENAGER.

#### 2.1.1 REGLES GENERALES D'URBANISME

Les articles cités ci-après permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si le projet est de nature à :

- ⇒ Porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (R.111-2)
- ⇒ Compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (R.111-3-2)
- ⇒ Porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants (R.111-21).

Il en va de même si le projet :

- ⇒ N'est pas desservi par une voie publique ou privée dans des conditions normales de sécurité ou si les accès présentent un danger pour les usagers (R.111-5) ;
- ⇒ Ne respecte pas les préoccupations d'environnement et risque d'avoir des conséquences dommageables pour les espaces naturels, les paysages, la préservation des espèces animales et végétales et le maintien des équilibres biologiques auxquels ils participent et pour la protection des ressources naturelles (R.111-15).

### 2.1.2.. REGLES RELATIVES AUX LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

➤ Article L.121-1 qui détermine le principe général d'équilibre entre la protection et le développement des aménagements (limitation de l'utilisation de l'espace pour préserver les activités agricoles, protéger les espaces forestiers, les sites et paysages naturels ou urbains, prévenir les risques naturels ou technologiques, tout en prévoyant suffisamment d'espaces constructibles pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat et d'activités économiques et d'intérêt général).

### 2.1.3. PERIMETRES PARTICULIERS

➤ Dispositions de l'article L.211-1 (périmètres où s'applique le droit de préemption urbain) ;  
➤ Dispositions de l'article L.212-1 (périmètres des zones d'aménagement différé et périmètres provisoires).

### 2.1.4. REGLES RELATIVES AU SURSIS A STATUER (ARTICLES L.111-7 ET L.111-8)

Le sursis à statuer peut être opposé à toute demande d'autorisation concernant des travaux, des constructions ou installations :

☞ Dès l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération lorsque l'objet de la demande d'autorisation concerne un terrain compris dans cette opération (L.111-9) ;

☞ Lorsque l'objet de la demande d'autorisation intéresse le périmètre d'une Zone d'Aménagement Concerté -ZAC- ;

☞ Lorsque l'objet de la demande d'autorisation risquerait de compromettre ou de rendre plus onéreuse :

a) l'exécution de travaux publics, dès lors que l'étude d'un tel projet a été prise en considération et que les terrains affectés par ce projet a été délimitée (L.111-10) ;

b) l'exécution future du plan local d'urbanisme lorsque sa révision a été ordonnée (L.123-6).

### 2.1.5. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Ces servitudes font l'objet d'une liste spécifique et d'un report sur document graphique annexés au Plan Local d'Urbanisme.

### 2.1.6. OPERATIONS D'UTILITE PUBLIQUE

Dès la publication de l'acte déclarant une opération d'utilité publique, le permis de construire peut être refusé pour des travaux ou des constructions à réaliser sur les terrains compris dans l'opération (L.421-6).

Antérieurement à cette publication, la faculté d'opposer un sursis à statuer est ouverte, conformément aux dispositions de la sous-section 2.1.4 ci-dessus.

## 2.1.7. REGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS.

Néant.

## 2.2 .. DENSITE DES CONSTRUCTIONS, CONSEQUENCES, INCIDENCES

### 2.2.1. REGLES DE CALCUL DE LA DENSITE

La densité d'une construction est calculée conformément aux dispositions de l'article R.112-1.

La surface hors-d'œuvre brute (SHOB) et la surface hors œuvre nette (SHON) de plancher développé sont calculées conformément aux dispositions de l'article R 112-2.

Il est possible de déterminer ainsi :

- Le coefficient d'occupation du sol (COS).

Ces calculs servent de base à la détermination :

- De la Taxe Locale d'Equipement (TLE) et des diverses taxes départementales.

Pour les installations et travaux divers, les taxes départementales (espaces naturels sensibles et financement des dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement -CAUE-) sont assises sur la superficie des terrains faisant l'objet de l'autorisation.

### 2.2.2. PARTICIPATIONS DES CONSTRUCTEURS ET DES LOTISSEURS

Le régime prévoit (L.332-6) :

- La TLE ou la participation prévue dans les secteurs dénommés - Programme d'Aménagement d'Ensemble- (PAE) définis à l'article L.332-9.
- Le versement des contributions aux dépenses d'équipements publics : Participation Voirie et Réseau (PVR).
- La réalisation d'équipements propres (L.332-15).
- Le versement de la redevance archéologique préventive (article L.524-2 du code du patrimoine)
- Le versement de la taxe départementale sur les espaces naturels sensibles (L.142-2)
- Le versement de la taxe pour le financement des dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (article 1599 B du code général des impôts).

Parmi les contributions recensées à l'article L.332-6-1, il faut mentionner la possibilité éventuelle d'une participation pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels, visés à l'article L.332-8.

## 2.3 .. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CERTAINES UTILISATIONS OU OCCUPATIONS DU SOL

### 2.3.1. CAMPING ET CARAVANAGE

La législation sur le stationnement des caravanes est régie par les articles L. 443-1 et R. 443-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Des interdictions ou des autorisations subordonnées à l'observation de prescriptions spéciales, peuvent notamment intervenir en ce qui concerne l'atteinte susceptible d'être portée :

- À la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publique ;
- Aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales ;
- À l'exercice des activités agricoles et forestières ou à la conservation des milieux naturels, de la faune et de la flore.

### 2.3.2. MARGES DE REcul PAR RAPPORT À CERTAINES VOIES (ART. L.111-1-4)

#### **A l'exception :**

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

Toute construction ou installation est interdite (en dehors des espaces urbanisés de la commune) dans une bande de :

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des voies express, et des déviations (au sens du Code de la Voirie Routière)
- 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes à grande circulation.

Ces restrictions ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan Local d'Urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

La commune de Bromont-Lamothe comporte deux axes impliquant ce type de restrictions : l'A 89 et la RD 941. Néanmoins, les secteurs de la Z.A.C. et de « La Garenne » ont fait l'objet d'une étude spécifique (annexée au PLU) validée par délibération du Conseil Municipal le 17 octobre 2008. La marge de recul pour ces secteurs est donc portée à 35 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie.

## 2.4 .. REGLES RELEVANT DE DISPOSITIONS DISTINCTES DU CODE DE L'URBANISME

### 2.4.1. ARTICLE L.123-17 (NOUVEAU) DU CODE RURAL

En application de cet article, tout projet de division de parcelles ayant fait l'objet d'un remembrement doit être soumis à la commission départementale d'action foncière. Les dispositions du CODE RURAL relatifs aux hypothèques demeurent applicables.

### 2.4.2. ARRETES PREFECTORAUX PRIS EN APPLICATION DE LA REGLEMENTATION RELATIVE A L'ISOLEMENT ACOUSTIQUE CONTRE LE BRUIT DES INFRASTRUCTURES

Il s'agit des dispositions relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

Elles s'appliquent aux habitations situées dans un secteur délimité par arrêté préfectoral. Ces secteurs sont matérialisés sur le plan de zonage.

La commune de Bromont-Lamothe est aujourd'hui concernée par un arrêté de ce type.

Les voies sont classées en différentes catégories selon leur fonction, leurs caractéristiques et leur trafic.

L'exposition au bruit est fonction de la situation de la construction par rapport à la voie en termes de distance et du tissu environnant.

Le type d'isolement minimum requis en conséquence est déterminé soit par le tableau des valeurs forfaitaires figurant en annexe du présent règlement (Titre 6, lexique annexe), soit par une méthode plus affinée qui est précisée à la même annexe.

### 2.4.3. VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Le patrimoine archéologique est protégé par la loi du 27 septembre 1941 (fouilles archéologiques) et la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 (protection des collections publiques) sont applicables à toute la commune.

L'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme dispose :

*« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».*

L'article 322-1 du Code Pénal dispose :

*« La destruction, la dégradation ou la détérioration d'un bien appartenant à autrui est punie de deux ans d'emprisonnement et de 30 000 € d'amende, sauf s'il n'en est résulté qu'un dommage léger.*

*Le fait de tracer des inscriptions, des signes ou des dessins, sans autorisation préalable sur les façades, les véhicules, les voies publiques ou le mobilier urbain est puni de 3 750 € d'amende et d'une peine de travail d'intérêt général lorsqu'il n'en est résulté qu'un dommage léger ».*

Archéologie préventive : décret n°2004-490 du 3 juin 2004.

L'archéologie préventive est constituée par les interventions archéologiques (diagnostics et fouilles) mises en oeuvre lorsque des travaux d'aménagement affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique à terre et sous les eaux.

## ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

### 3.0. . CHAMP D'APPLICATION DE L'ARTICLE 3.

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines (suffisamment équipées pour y admettre immédiatement des constructions), en zones à urbaniser (non équipées destinées à un aménagement général soumis à l'approbation du Conseil Municipal) en zones naturelles (espaces protégés au titre des paysages ou des espaces boisés), et en zones agricoles.

Chaque zone (qui peut contenir différents secteurs) est dotée d'un règlement propre. Toutefois, certaines règles communes en tout ou partie à ces zones, sont mentionnées aux sections 3.2 et 3.3 du présent article.

#### 3.0.1 ZONES URBAINES

- ★ Zone Ua ..... Zone de centre ancien
- ★ Zone Ub ..... Zone d'extension urbaine
- ★ Zone Uc ..... Zone de villages à vocation mixte habitat et agricole
- ★ Zone Ui ..... Zone d'activités industrielles, commerciales, artisanales et de bureaux.

#### 3.0.2. ZONES A URBANISER

- ★ Zone AU .....Zone à urbaniser non équipée à vocation d'habitat.
- ★ Zone AUi.....Zone à urbaniser insuffisamment ou non équipée à vocation d'activités industrielles, commerciales, artisanales et de bureaux.
- ★ Zone AUa .....Zone à urbaniser à vocation d'habitat constructible au fur et à mesure de l'avancement des travaux de viabilisation.

#### 3.0.3. ZONES AGRICOLES

- ★ Zone A .....Zone à vocation agricole.
- ★ Bâtiments A\* .....Bâtiments agricoles, à caractère patrimonial ou architectural remarquable, susceptibles de changer de destination.

#### 3.0.4. ZONES NATURELLES

- ★ Zone N .....Zone naturelle protégée au titre de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.
  - Secteur Nha : Secteur naturel à vocation d'habitat
  - Secteur Nsl : Secteur lié aux activités culturelles, touristiques, sportives et de loisirs.

### 3.0.5. EMPLACEMENTS RESERVES

Ces emplacements figurent sur le plan de zonage. Leur liste, mentionnant l'affectation, la superficie et la collectivité bénéficiaire, figure dans un document annexe spécifique du P.L.U.

### 3.1. . DISPOSITIONS INTERESSANT L'ENSEMBLE DES ZONES

#### 3.1.1. CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT DE ZONE

Le règlement de zone s'applique à tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol faisant l'objet d'un régime d'autorisation ou d'un contrôle réglementaire, au titre du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- ⇒ Les constructions de bâtiments (quels que soient leur nature et leur usage) ainsi que les extensions de ceux-ci en plan horizontal ou vertical (y compris les bâtiments à usage d'activités relevant de la législation sur les installations classées) soumis au permis de construire (L.421-1 et R.421-1 et suivants) ;
- ⇒ Les constructions et ouvrages exemptés du permis de construire, soumis à déclaration préalable (R.421-9 et suivants) ;
- ⇒ Les lotissements (L.442-1 et suivants) ;
- ⇒ Les déclarations de clôture (R.421-12) ;
- ⇒ Les terrains aménagés pour le camping, le caravanage (L.443-1 et R.443-7 et suivants) ;
- ⇒ les coupes et abattages d'arbres, les défrichements dans les espaces boisés classés non soumis au régime forestier - dont l'autorisation doit être obtenue préalablement à toute autorisation d'occupation du sol- (L.130-1) - (R.311-1 du code forestier) ;
- ⇒ Les démolitions (R.421-26 et suivants)

Il est en outre rappelé que les travaux ne donnant pas lieu à autorisation à l'un des titres mentionnés ci-dessus ne dispensent pas leur bénéficiaire du respect des normes contenues dans le règlement de zone (implantation, aspect, aires de stationnement ...).

#### 3.1.2. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES ANTERIEUREMENT A L'ENTREE EN VIGUEUR DU PLU

##### **A. Bâtiment non conforme au règlement de la zone à la date de publication du PLU :**

- Si ce sont les règles des articles 1 et 2 qui sont en cause, le permis de construire ne peut être accordé que :
  - Pour un changement de destination (accompagné ou non d'extension) vers une utilisation autorisée à l'article 1.
  - Pour des travaux qui ont pour objet d'assurer la solidité, d'améliorer l'aspect des constructions existantes et (ou) de permettre une faible extension du bâti existant destinée à rendre mieux habitable ou à améliorer les conditions d'exercice d'une activité ainsi que les conditions de sécurité de celle-ci. Ces dispositions s'appliquent sous réserve que l'affectation du bâtiment existant soit effective à la date de publication du P.L.U. et que les travaux ne soient pas de nature à aggraver la non-conformité du bâtiment.

- Si la non-conformité tient aux conditions de l'occupation des sols (articles 3 à 13) le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux ayant pour conséquence de rendre le bâtiment plus conforme aux règles applicables, ou étant sans effet sur l'application de ces règles.

## **B. Bâtiment détruit ou démoli :**

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

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. (L.111-3)

### 3.1.3. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS

Les équipements publics (notamment les postes de transformation ou de détente de gaz) dont la surface n'excède pas 20 m<sup>2</sup> et la hauteur est inférieure à 3 mètres bénéficient des modulations suivantes en ce qui concerne les règles d'implantation.

Ils peuvent être implantés :

- Soit à l'alignement (ou la limite de fait d'une voie privée)
- Soit en retrait, à la condition de respecter une marge d'isolement de 3 mètres minimum par rapport à une construction existante sur le terrain.

La marge de recul par rapport aux limites séparatives est fixée à :

- Un mètre minimum
- Trois mètres minimum s'il existe une maison d'habitation implantée sur ladite limite séparative
- Trois mètres minimum si le terrain contigu est situé dans une zone constructible

La distance de 3 mètres minimum par rapport à une construction existante sur le même terrain sera ramenée à 1 mètre lorsqu'il s'agira d'un équipement du type mobilier urbain (abribus, cabine téléphonique....).

Les équipements publics visés au premier alinéa de la présente sous-section ne sont pas assujettis aux dispositions des articles 5, 9, 14 du règlement de zone.

Au-delà de 20 m<sup>2</sup> de surface et d'une hauteur supérieure à 3 mètres, les équipements publics sont soumis aux normes applicables à toutes les constructions (articles 5 à 14 du règlement des zones).

#### 3.1.4. LES ANNEXES (VOIR DEFINITION AU LEXIQUE, TITRE 6)

Sur les parcelles supportant déjà un bâtiment, et sous réserve des dispositions de l'article 8 du règlement de zone, la construction d'une annexe peut être autorisée pour une surface n'excédant pas **20 m<sup>2</sup>, ou 40 m<sup>2</sup>** pour un garage.

Les projets de construction visant l'une des utilisations définies comme annexe, dont la superficie excède **20 m<sup>2</sup>, ou 40 m<sup>2</sup>** pour un garage, ne bénéficieront plus des dispositions spécifiques aux annexes, mais seront soumises aux règles communes aux autres constructions.

Le nombre d'annexe sera limité à deux par parcelle.

#### 3.1.5. LA DEFINITION DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude entre le terrain naturel tel qu'il existe à la date d'approbation du présent règlement et l'éégout de la toiture ou du faîtage.

Pour les terrains en pente, la référence est prise au milieu du bâtiment ou de chaque section de 12 mètres de longueur de bâtiments.

#### 3.1.6. LA DEFINITION ET LES DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX AIRES DE STATIONNEMENT

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement (véhicule léger) est de 25 m<sup>2</sup>, y compris accès et dégagement.

Si le pétitionnaire ne peut techniquement satisfaire à l'obligation de réaliser des aires de stationnement, il peut :

- soit en être tenu quitte en application de l'article L.123-1-2 et suivants du code de l'urbanisme (participation ou justification d'une concession à long terme dans un parc existant) ;
- soit réaliser les aires de stationnement sur un autre terrain.

Pour des raisons de sécurité routières, des accès en retrait par rapport à la voie pourront être imposés.

#### 3.1.7. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Toutes nouvelles constructions pourront s'inspirer des préconisations de la charte architecturale et paysagère du Pays des Combrailles.

#### 3.1.8. DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA PUBLICITE

Art. 9 du décret n° 76-148 du 11 février 1976 relatif à la publicité et aux enseignes visibles des voies ouvertes à la circulation publique :

A l'intérieur des agglomérations, la publicité et les enseignes publicitaires et pré-enseignes visibles d'une voie rapide sont interdites, de part et d'autre de celle-ci, sur une largeur de quarante mètres à partir du bord extérieur de chaque chaussée.

Toutefois, l'autorité investie du pouvoir de la police peut les autoriser dans les limites et aux conditions qu'elle prescrit.

En dehors des agglomérations, la publicité et les enseignes publicitaires et pré-enseignes visibles d'une voie rapide sont interdites, de part et d'autre de celle-ci, sur une largeur de deux cents mètres mesurée à partir du bord extérieur de chaque chaussée.

Art. 5 de la loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979 relatif à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes :

L'installation, le remplacement ou la modification des dispositifs ou matériels qui supportent de la publicité sont soumis à la déclaration préalable auprès du maire et du préfet dans les conditions fixées par le Conseil d'État.

Art. 17 (Loi n° 95-101, 2 février, art. 53-II) : Les enseignes à faisceau de rayonnement laser sont soumises à l'autorisation du préfet.

Art. 18 (Loi n° 95-101, 2 février, art. 53-II) : Les dispositions relatives à la déclaration prévue par l'article 5-1 sont applicables aux pré-enseignes dans des conditions, notamment de dimensions, précisées par le décret en Conseil d'État.

### 3.1.9. VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Le sol de la commune contient des vestiges archéologiques connus et en recèle probablement d'autres inconnus à ce jour. Tout propriétaire est assujéti aux dispositions législatives et réglementaires en la matière notamment en cas de découverte de vestiges à l'occasion de travaux de construction ou d'aménagement.

En application des dispositions du livre V du Code du Patrimoine, les travaux publics ou privés concourant à l'accomplissement de mesures de détection et le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ; ces mesures sont prescrites par le préfet de région.

En application de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme et du décret n°86-192 du 5 février 1986, les permis de construire, de démolir, les installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. La mise en œuvre de cette réglementation est du ressort exclusif de la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service régional d'archéologie.

Toute découverte fortuite doit être signalée sans délai au service régional de l'archéologie (DRAC Auvergne), conformément à l'article L. 531-14 du code du patrimoine.

### 3.1.10. AGRO-TOURISME

Sont considérées comme activités liées à l'agro-tourisme, celles qui ont pour but de promouvoir le tourisme vert en milieu rural.

Les équipements nécessaires à ces activités peuvent être autorisés sous les conditions suivantes :

- L'aménagement de ces équipements doit être limité strictement aux secteurs présentant une unité bâtie,
- Lorsque l'extension des bâtiments s'avère nécessaire, celle-ci ne doit pas nuire à la qualité de l'ensemble bâti.

#### 4. ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## **TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE**

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

**ZONE Ua :**  
**Zone de centre ancien**

**Caractère de la zone :**

C'est une zone d'habitat relativement dense composée de maisons de bourg. Ce secteur comporte parfois une part importante de services publics. De ce fait c'est une zone d'attraction présentant un caractère d'intérêt général ou spécifique. Les occupations du sol admises sont les commerces et l'artisanat, compatibles avec la vocation de la zone, et l'habitat et les services afin de maintenir et de conforter le cadre de vie et l'animation du secteur.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.**

### **ARTICLE Ua 1 ..... OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les établissements industriels, commerciaux et artisanaux soumis à la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement de type SEVESO
- Les bâtiments à usage agricole ;
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage, ainsi que le stationnement collectif ou isolé de caravanes (art. R.443.4 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les carrières (art. 109 du Code Minier).
- Les dépôts de déchets de toutes natures.
- Le garage collectif de caravanes organisé en plein air.

### **ARTICLE Ua 2 ..... OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les activités relevant parallèlement de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, devront satisfaire aux conditions cumulatives suivantes :
  - présenter le caractère d'un service utile à la vie courante des habitants et compatible avec la vocation de la zone,
  - avoir pris toutes dispositions pour éliminer les risques pour la sécurité (tel qu'en matière d'incendie, d'explosion...) ou les nuisances (tel qu'en matière d'émanations nocives ou mal odorantes : fumée, bruit, poussière...) susceptibles d'être produits.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ;

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE Ua 3 ACCES ET VOIRIE

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 par application de l'article 682 du Code Civil.

Ces accès seront limités en nombre aux seuls besoins des immeubles à desservir.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences minimales de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et doivent permettre une desserte automobile ayant 3,50 m au moins d'emprise, moins de 75 m de longueur à partir de la voie publique, aucun virage inférieur à 11 m de rayon et aucun passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur, ceci pour la desserte de 10 logements au maximum.

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimum de 5 m d'emprise.

Les voies nouvelles en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les voies privées et accessoires de voirie susceptibles d'être incorporés au domaine public devront satisfaire aux normes de largeur, aux aménagements et nature de revêtement agréés par la Ville de Bromont-Lamothe à la date de dépôt du permis de construire. Leur aspect de surface devra être en harmonie avec le bâti environnant et la voirie publique existante.

### ARTICLE Ua 4 ..... DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### A - Eau potable –

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### B – Assainissement

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée à un réseau d'assainissement collectif.

En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations sanitaires doivent être assainies par un système autonome adapté à la nature du terrain et conformes aux dispositions en vigueur au jour de délivrance du permis de construire.

##### **a - Eaux usées**

Lorsque le réseau est de type séparatif, il est interdit de rejeter des effluents dans le collecteur qui ne correspond pas à leur nature.

Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de prétraitement.

##### **b - Eaux pluviales**

En cas d'insuffisance du réseau public des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer le libre écoulement de ces eaux. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.

## **C - Autres réseaux –**

Sous réserve de la faisabilité technique, la desserte de la construction en électricité, par le téléphone et tout autre réseau, devra être réalisée en priorité en réseau souterrain. En cas d'impossibilité technique, le pétitionnaire recherchera la solution minimisant l'impact visuel.

### **ARTICLE Ua 5 ..... CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Sans objet.

### **ARTICLE Ua 6 ..... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Toute nouvelle construction ne devra pas masquer des éléments d'architecture ancienne d'intérêt archéologique ou esthétique, existants ou découverts lors de travaux. Elle tentera au contraire de les mettre en valeur.

Toute construction nouvelle devra être implantée :

- Soit à la limite d'une voie publique ou privée,
- Soit à 5 mètres minimum en retrait de la limite d'une voie publique ou privée, sauf si elle est accolée à un bâtiment existant, auquel cas elle pourra être édifiée dans son prolongement,

Les extensions de bâtiments existants implantés à moins de 5 mètres de la limite d'une voie publique ou privée pourront être autorisées dans le prolongement de ceux-ci.

### **ARTICLE Ua 7 ..... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute nouvelle construction ne devra pas masquer des éléments d'architecture ancienne d'intérêt archéologique ou esthétique, existants ou découverts lors de travaux. Elle tentera au contraire de les mettre en valeur.

Toute construction devra être implantée :

- Soit de l'une à l'autre des limites séparatives,
- Soit sur une seule limite séparative,
- Soit elle devra respecter vis à vis des limites séparatives une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur maximale du bâtiment, sans que ladite marge puisse être inférieure à 3 mètres de tout point du bâtiment.

La construction des annexes est soumise à la même réglementation.

## **ARTICLE Ua 8 ..... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux constructions à usage d'habitation, sauf annexes (cf. lexique), implantées sur une même propriété, doivent être à une distance au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions, augmentée de la dénivellation éventuelle du terrain avec minimum de 3 mètres entre constructions.

Toute nouvelle construction ne devra pas masquer des éléments d'architecture ancienne d'intérêt archéologique ou esthétique, existants ou découverts lors de travaux. Elle tentera au contraire de les mettre en valeur.

## **ARTICLE Ua 9 ..... EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

## **ARTICLE Ua 10 ..... HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres à l'égout des toitures.

## **ARTICLE Ua 11 ..... ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES**

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 (art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions devront être étroitement adaptées au profil du terrain naturel.

Les choix en matière de volume et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être effectués en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel et de la végétation, de manière à assurer de la continuité.

Pour toutes les constructions, les façades sur rue, sur l'arrière ainsi que les pignons seront traitées avec la même qualité et les mêmes critères qualitatifs. Le choix des couleurs tendra à s'inspirer du nuancier annexé au présent règlement.

Les matériaux, destinés à être enduits ou recouverts d'un parement, laissés bruts sont interdits.

Les constructions seront restaurées en fonction de la nature de leurs matériaux de structure.

Toitures : la conservation des pentes existantes et les tuiles plates ou l'ardoise sont recommandées. En tout état de cause, les pentes de toiture ne pourront être inférieures à 30°, exception faite pour les abris de jardin et les annexes attenantes à la construction principale.

La construction des annexes sera réalisée de manière à limiter leur impact visuel depuis le domaine public (plantations, nature et couleur des matériaux).

Les constructions et installations d'ouvrages produisant des énergies renouvelables seront admises sous réserve qu'ils correspondent à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs pourront déroger aux règles de l'article 11.

## **ARTICLE Ua 12 ..... STATIONNEMENT**

- 1 – Le nombre de places de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, assuré en dehors des voies publiques, est exigé ainsi qu'il suit :
- 1 place par logement
  - pour les constructions à usage artisanal : 1 place par employé, plus des places nécessaires au fonctionnement de l'entreprise.
  - pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de bureaux ouverts au public, plus 1 place par employé.
  - pour les constructions à usage commercial de plus de 50 m<sup>2</sup> : 1 place pour 2 employés, plus 1 place par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
  - pour les constructions à usage commercial de moins de 50 m<sup>2</sup> : 1 place pour 2 employés.

Ces dispositions ne s'appliquent qu'aux constructions neuves.

- 2- Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur doit réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain.

## **ARTICLE Ua 13 ..... ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement et les surfaces destinées à être construites ultérieurement doivent être plantées, ou aménagées.

## SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE Ua 14 ..... COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Sans objet.

**ZONE Ub :**  
**Zone d'extension urbaine**

**Caractère de la zone :**

C'est une zone principalement située en périphérie des secteurs urbanisés. Elle est destinée à la construction d'habitations avec une occupation du sol modérée. Les occupations admises sont les commerces et l'artisanat, l'habitat, les services et les équipements divers compatibles avec la vocation de la zone.

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE Ub 1 ..... OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les établissements industriels, commerciaux et artisanaux soumis à la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement de type SEVESO;
- Les bâtiments à usage agricole ;
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage, ainsi que le stationnement collectif ou isolé de caravanes (art. R.443.4 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les carrières (art. 109 du Code Minier).
- Les dépôts de déchets de toutes natures.
- Le garage collectif de caravanes organisé en plein air.

### **ARTICLE Ub 2 ..... OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les activités et leur extension relevant parallèlement de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, devront satisfaire aux conditions cumulatives suivantes :
  - présenter le caractère d'un service utile à la vie courante des habitants et compatible avec la vocation de la zone,
  - avoir pris toutes dispositions pour éliminer les risques pour la sécurité (tel qu'en matière d'incendie, d'explosion...) ou les nuisances (tel qu'en matière d'émanations nocives ou mal odorantes : fumée, bruit, poussière...) susceptibles d'être produits.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ;

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE Ub 3 ..... ACCES ET VOIRIE

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 par application de l'article 682 du Code Civil.

Ces accès seront limités en nombre aux seuls besoins des immeubles à desservir.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences minimales de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et doivent permettre une desserte automobile ayant 3,50 m au moins d'emprise, moins de 75 m de longueur à partir de la voie publique, aucun virage inférieur à 11 m de rayon et aucun passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur, ceci pour la desserte de 10 logements au maximum.

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimum de 5 m d'emprise.

Les voies nouvelles en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les voies privées et accessoires de voirie susceptibles d'être incorporés au domaine public devront satisfaire aux normes de largeur, aux aménagements et nature de revêtement agréés par la Ville de Bromont-Lamothe à la date de dépôt du permis de construire. Leur aspect de surface devra être en harmonie avec le bâti environnant et la voirie publique existante.

### ARTICLE Ub 4 ..... DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### **A - Eau potable –**

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### **B – Assainissement**

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée à un réseau d'assainissement collectif. En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations sanitaires doivent être assainies par un système autonome adapté à la nature du terrain et conformes aux dispositions en vigueur au jour de délivrance du permis de construire.

##### ***a - Eaux usées***

Lorsque le réseau est de type séparatif, il est interdit de rejeter des effluents dans le collecteur qui ne correspond pas à leur nature.

Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de prétraitement.

##### ***b - Eaux pluviales***

En cas d'insuffisance du réseau public des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer le libre écoulement de

ces eaux. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.

### **C - Autres réseaux**

Sous réserve de la faisabilité technique, la desserte de la construction en électricité, par le téléphone et tout autre réseau, devra être réalisée en priorité en réseau souterrain. En cas d'impossibilité technique, le pétitionnaire recherchera la solution minimisant l'impact visuel.

### **ARTICLE Ub 5 ..... CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

### **ARTICLE Ub 6 ..... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Toute nouvelle construction ne devra pas masquer des éléments d'architecture ancienne d'intérêt archéologique ou esthétique, existants ou découverts lors de travaux. Elle tentera au contraire de les mettre en valeur.

Toute construction nouvelle devra être implantée :

- Soit à la limite d'une voie publique ou privée,
- Soit à 5 mètres minimum en retrait de la limite d'une voie publique ou privée, sauf si elle est accolée à un bâtiment existant, auquel cas elle pourra être édifiée dans son prolongement,

Les extensions de bâtiments existants implantés à moins de 5 mètres de la limite d'une voie publique ou privée pourront être autorisées dans le prolongement de ceux-ci.

### **ARTICLE Ub 7 ..... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute nouvelle construction ne devra pas masquer des éléments d'architecture ancienne d'intérêt archéologique ou esthétique, existants ou découverts lors de travaux. Elle tentera au contraire de les mettre en valeur.

Toute construction devra être implantée :

- Soit de l'une à l'autre des limites séparatives,
- Soit sur une seule limite séparative,
- Soit elle devra respecter vis à vis des limites séparatives une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur maximale du bâtiment, sans que ladite marge puisse être inférieure à 3 mètres de tout point du bâtiment.

La construction des annexes est soumise à la même réglementation.

## **ARTICLE Ub 8 ..... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux constructions à usage d'habitation, sauf annexes (cf. lexique), implantées sur une même propriété, doivent être à une distance au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions, augmentée de la dénivellation éventuelle du terrain avec minimum de 3 mètres entre constructions.

Toute nouvelle construction ne devra pas masquer des éléments d'architecture ancienne d'intérêt archéologique ou esthétique, existants ou découverts lors de travaux. Elle tentera au contraire de les mettre en valeur.

## **ARTICLE Ub 9 ..... EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol totale des constructions est plafonnée à 75 %.

## **ARTICLE Ub 10 ..... HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

a – Le long d'une voie, la hauteur maximale H d'une construction ne doit pas dépasser la distance L la séparant de l'alignement opposé, soit  $H \leq L$ . La hauteur des constructions ne pourra excéder **9 mètres** à l'égout des toitures.

b – Ouvrages techniques : des hauteurs différentes pourront être acceptées pour des ouvrages techniques.

## **ARTICLE Ub 11 ..... ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES**

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 (art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions devront être étroitement adaptées au profil du terrain naturel.

Les choix en matière de volume et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être effectués en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel et de la végétation, de manière à assurer de la continuité.

Pour toutes les constructions, les façades sur rue, sur l'arrière ainsi que les pignons seront traitées avec la même qualité et les mêmes critères qualitatifs. Le choix des couleurs tendra à s'inspirer du nuancier annexé au présent règlement.

Les matériaux, destinés à être enduits ou recouverts d'un parement, laissés bruts sont interdits.

Les constructions seront restaurées en fonction de la nature de leurs matériaux de structure.

Toitures : la conservation des pentes existantes et les tuiles plates ou l'ardoise sont recommandées. En tout état de cause, les pentes de toiture ne pourront être inférieures à 30°, exception faite pour les abris de jardin et les annexes attenantes à la construction principale. Les toitures présentant des caractéristiques architecturales spécifiques (ex : dômes, demi-cylindre...) seront néanmoins admises.

La construction des annexes sera réalisée de manière à limiter leur impact visuel depuis le domaine public (plantations, nature et couleur des matériaux).

Les constructions et installations d'ouvrages produisant des énergies renouvelables seront admises sous réserve qu'ils correspondent à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs pourront déroger aux règles de l'article 11.

## **ARTICLE Ub 12 ..... STATIONNEMENT**

1- Le nombre de places de stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions ou installations, assurés en dehors des voies publiques, est exigé ainsi qu'il suit :

- 1 place par logement
- pour les constructions à usage artisanal : 1 place par employé, plus des places nécessaires au fonctionnement de l'entreprise.
- pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de bureaux ouverts au public, plus 1 place par employé.
- pour les constructions à usage commercial de plus de 50 m<sup>2</sup> : 1 place pour 2 employés, plus 1 place par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- pour les constructions à usage commercial de moins de 50 m<sup>2</sup> : 1 place pour 2 employés.

Ces dispositions ne s'appliquent qu'aux constructions neuves.

2- Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur doit réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain.

## **ARTICLE Ub 13 ..... ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement et les surfaces destinées à être construites ultérieurement doivent être plantées, ou aménagées.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Ub 14 ..... COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Sans objet.

## **ZONE Uc :**

### **Zone de villages à vocation mixte habitat et agricole**

#### **Caractère de la zone :**

C'est une zone de centre ancien prenant la forme de petits villages ruraux caractérisés par une mixité traditionnelle entre habitat et activité agricole. En vue de conserver à ces lieux leurs caractères et de garantir leur pérennité à long terme, cette zone autorisera aussi bien les constructions à usage d'habitation que les constructions à vocation agricole, exception faite de celles relevant de la législation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.**

### **ARTICLE Uc 1 ..... OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les établissements industriels, commerciaux et artisanaux soumis à la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement de type SEVESO
- Les exploitations agricoles soumises à la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage, ainsi que le stationnement collectif ou isolé de caravanes (art. R.443.4 et suivants du Code de l'Urbanisme) sauf dans le cadre de l'agrotourisme.
- Les carrières (art. 109 du Code Minier).
- Les dépôts de déchets de toutes natures.
- Le garage collectif de caravanes organisé en plein air.

### **ARTICLE Uc 2 ..... OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions à usage agricole à condition qu'elles ne relèvent pas de la législation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ;
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ;

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE Uc 3 ACCES ET VOIRIE

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 par application de l'article 682 du Code Civil.

Ces accès seront limités en nombre aux seuls besoins des immeubles à desservir.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences minimales de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et doivent permettre une desserte automobile ayant 3,50 m au moins d'emprise, moins de 75 m de longueur à partir de la voie publique, aucun virage inférieur à 11 m de rayon et aucun passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur, ceci pour la desserte de 10 logements au maximum.

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimum de 5 m d'emprise.

Les voies nouvelles en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les voies privées et accessoires de voirie susceptibles d'être incorporés au domaine public devront satisfaire aux normes de largeur, aux aménagements et nature de revêtement agréés par la Ville de Bromont-Lamothe à la date de dépôt du permis de construire. Leur aspect de surface devra être en harmonie avec le bâti environnant et la voirie publique existante.

### ARTICLE Uc 4 ..... DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### A - Eau potable –

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### B – Assainissement

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée à un réseau d'assainissement collectif.

En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations sanitaires doivent être assainies par un système autonome adapté à la nature du terrain et conformes aux dispositions en vigueur au jour de délivrance du permis de construire.

##### **a - Eaux usées**

Lorsque le réseau est de type séparatif, il est interdit de rejeter des effluents dans le collecteur qui ne correspond pas à leur nature.

Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de prétraitement.

##### **b - Eaux pluviales**

En cas d'insuffisance du réseau public des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer le libre écoulement de ces eaux. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.

## **C - Autres réseaux –**

Sous réserve de la faisabilité technique, la desserte de la construction en électricité, par le téléphone et tout autre réseau, devra être réalisée en priorité en réseau souterrain. En cas d'impossibilité technique, le pétitionnaire recherchera la solution minimisant l'impact visuel.

### **ARTICLE Uc 5 ..... CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Sans objet.

### **ARTICLE Uc 6 ..... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Toute nouvelle construction ne devra pas masquer des éléments d'architecture ancienne d'intérêt archéologique ou esthétique, existants ou découverts lors de travaux. Elle tentera au contraire de les mettre en valeur.

Toute construction nouvelle devra être implantée :

- Soit à la limite d'une voie publique ou privée,
- Soit à 5 mètres minimum en retrait de la limite d'une voie publique ou privée, sauf si elle est accolée à un bâtiment existant, auquel cas elle pourra être édifiée dans son prolongement,

Les extensions de bâtiments existants implantés à moins de 5 mètres de la limite d'une voie publique ou privée pourront être autorisées dans le prolongement de ceux-ci.

### **ARTICLE Uc 7 ..... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute nouvelle construction ne devra pas masquer des éléments d'architecture ancienne d'intérêt archéologique ou esthétique, existants ou découverts lors de travaux. Elle tentera au contraire de les mettre en valeur.

Toute construction devra être implantée :

- Soit de l'une à l'autre des limites séparatives,
- Soit sur une seule limite séparative,
- Soit elle devra respecter vis à vis des limites séparatives une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur maximale du bâtiment, sans que ladite marge puisse être inférieure à 3 mètres de tout point du bâtiment.

La construction des annexes est soumise à la même réglementation.

## **ARTICLE Uc 8 ..... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux constructions à usage d'habitation, sauf annexes (cf. lexique), implantées sur une même propriété, doivent être à une distance au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions, augmentée de la dénivellation éventuelle du terrain avec minimum de 3 mètres entre constructions.

Toute nouvelle construction ne devra pas masquer des éléments d'architecture ancienne d'intérêt archéologique ou esthétique, existants ou découverts lors de travaux. Elle tentera au contraire de les mettre en valeur.

Les constructions à vocation agricole bénéficieront d'une implantation libre.

## **ARTICLE Uc 9 ..... EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

## **ARTICLE Uc 10 ..... HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres à l'égout des toitures.

## **ARTICLE Uc 11 ..... ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES**

### **Règles générales :**

- 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 (art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme).
- Les constructions devront être étroitement adaptées au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière de volume et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être effectués en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel et de la végétation, de manière à assurer de la continuité.
- Pour toutes les constructions, les façades sur rue, sur l'arrière ainsi que les pignons seront traitées avec la même qualité et les mêmes critères qualitatifs. Le choix des couleurs tendra à s'inspirer du nuancier annexé au présent règlement.
- Les matériaux, destinés à être enduits ou recouverts d'un parement, laissés bruts sont interdits.
- Les constructions seront restaurées en fonction de la nature de leurs matériaux de structure.

## **Règles particulières :**

### **1) Constructions à usage agricole :**

- Les matériaux employés pour les murs seront de couleur grise ou gris beige soutenue. Les matériaux pourront être diversifiés ; ainsi, l'usage du bois sera notamment admis.
- Le matériau de couverture devra impérativement être de couleur sombre de manière à minimiser l'impact visuel depuis le domaine public.
- La réhabilitation des bâtiments à usage d'activité existants en maçonnerie de pierres sont soumises aux mêmes exigences que les autres constructions (voir ci-après).

### **2) Autres constructions :**

#### **Toitures :**

- Le matériau de couverture sera soit de l'ardoise, soit de la tuile. Toutefois, pour les rénovations et extensions, des matériaux différents pourront être utilisés sous réserve qu'ils soient en cohérence avec les bâtiments existants.
- Les toitures terrasses sont partiellement autorisées.
- Les pentes de toiture seront impérativement supérieures ou égales à 30°, exception faite pour les abris de jardin et les annexes attenantes à la construction principale. Les toitures présentant des caractéristiques architecturales spécifiques (ex : dômes, demi-cylindre...) seront néanmoins admises.
- Les fenêtres de toiture seront plus hautes que larges.

#### **Maçonnerie – Menuiseries :**

- Les parements de qualité en pierre volcanique ne devront pas être enduits.
- Les teintes des enduits devront respecter la tonalité générale des villages de préférence gris beige. De manière générale, les couleurs vives sont interdites. Le choix des couleurs tendra à s'inspirer du nuancier annexé au présent règlement.
- Dans le cas d'intervention sur l'existant, les modifications et percements d'ouvertures devront respecter l'ordonnement des façades.
- Les menuiseries extérieures devront être réalisées de préférence en bois, de teinte naturelle ou peint. L'usage du PVC sera cependant admis.
- Les ouvertures seront de proportions adaptées à l'architecture générale de la construction.

#### **Clôtures :**

- Les clôtures réalisées en maçonnerie devront s'harmoniser avec le caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.
- Les clôtures constituées de piquets et grillage seront autorisées uniquement en association avec des éléments végétaux.
- Les clôtures végétales devront favoriser les essences locales.

Les constructions et installations d'ouvrages produisant des énergies renouvelables seront admises sous réserve qu'ils correspondent à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs pourront déroger aux règles de l'article 11.

## ARTICLE Uc 12 ..... STATIONNEMENT

1 – Le nombre de places de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, assuré en dehors des voies publiques, est exigé ainsi qu'il suit :

- 1 place par logement
- pour les constructions à usage artisanal : 1 place par employé, plus des places nécessaires au fonctionnement de l'entreprise.
- pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de bureaux ouverts au public, plus 1 place par employé.
- pour les constructions à usage commercial de plus de 50 m<sup>2</sup> : 1 place pour 2 employés, plus 1 place par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- pour les constructions à usage commercial de moins de 50 m<sup>2</sup> : 1 place pour 2 employés.

Ces dispositions ne s'appliquent qu'aux constructions neuves.

2- Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur doit réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain.

## ARTICLE Uc 13 ..... ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement et les surfaces destinées à être construites ultérieurement doivent être plantées, ou aménagées.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Uc 14 ..... COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

Sans objet.

**ZONE Ui :**  
**Zone à vocation d'activités industrielles, commerciales, artisanales**  
**et de bureaux**

**Caractère de la zone :**

Il s'agit d'une zone déjà fortement industrialisée où la présence d'habitat reste marginale.

Les occupations du sol admises sont les activités industrielles et de service aux entreprises ainsi, à titre accessoire, que les logements liés à l'exploitation, la surveillance et le gardiennage de celles-ci. Les équipements techniques, publics ou privés, nécessaires à leur fonctionnement sont également admis.

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE Ui 1 ..... OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les bâtiments à usage agricole ou d'habitat individuel ;
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage, ainsi que le stationnement collectif ou isolé de caravanes (art. R.443.4 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les carrières (art. 109 du Code Minier).
- Les dépôts de déchets de toutes natures.
- Le garage collectif de caravanes organisé en plein air.

### **ARTICLE Ui 2 ..... OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions ou réhabilitations des locaux existants à usage d'industrie, d'artisanat, d'entrepôt, de commerce de gros, de bureau ou de service.
- Les différents équipements et services induits par les activités admises ;
- Les constructions à usage d'habitation liées à la direction ou au gardiennage des établissements et contiguës ou intégrées aux bâtiments d'activités,
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'activité existantes sous condition que la gêne apportée au voisinage ne soit pas aggravée,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- Les démolitions dans les conditions prévues aux articles L 430-1 à L 430-9 du Code de l'Urbanisme,
- Les coupes et abattage d'arbres ainsi que les défrichements, conformément aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 du Code de l'Urbanisme,
- La reconstruction de bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle,
- Les installations et constructions liées à l'exploitation autoroutière.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, ou en assurant la mission, ne sont pas soumises aux dispositions des articles 5 à 12, et 14.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE Ui 3 ..... ACCES ET VOIRIE

#### **A – Accès**

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

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

#### **B – Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

### ARTICLE Ui 4 ..... DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### **A - Eau potable –**

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

#### **B – Assainissement**

##### **a - Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public ; lorsque celui-ci n'existe pas, ou s'il y a impossibilité de s'y raccorder gravitairement, il sera réalisé un assainissement individuel réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès qu'il existera.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

##### **b - Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ; en son absence, le recueil des eaux pluviales devra être réalisé sur le terrain.

### ARTICLE Ui 5 ..... CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

### ARTICLE Ui 6 ..... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

#### **1 - Recul**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum par rapport à l'alignement de 10 mètres minimum.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum par rapport à l'alignement des routes classées à grandes circulations de 14 mètres minimum.

## **2 - Nivellement**

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

### **ARTICLE Ui 7 ..... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Pour tout bâtiments à construire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres.

### **ARTICLE Ui 8 ..... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Toute construction qui ne sera pas accolée à un bâtiment existant devra respecter vis à vis de celui-ci un recul au moins égal à la hauteur de la construction la plus élevée, sauf dans le cas où les façades en vis à vis ne comportent pas de baies sur pièces d'habitation ou locaux de travail. Dans cette dernière hypothèse, il n'est pas fixé de norme de recul impératif.

### **ARTICLE Ui 9 ..... EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie du terrain.

### **ARTICLE Ui 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur de tout point de l'égout des toitures par rapport au sol existant ne peut excéder 9 mètres, cheminées et autres superstructures exclus.

### **ARTICLE Ui 11 ..... ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

#### **Règles générales :**

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Les pastiches d'architecture étrangère au site sont interdits.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.
- Les bâtiments anciens doivent être restaurés en respectant leur caractère traditionnel.
- La continuité des éléments bâtis ou végétaux doit être maintenue.

- Les teintes des enduits devront respecter la tonalité générale des villages de préférences gris-beige. Les couleurs vives sont interdites. Le choix des couleurs tendra à s'inspirer du nuancier annexé au présent règlement.

- Le matériau de couverture sera soit de l'ardoise, soit de la tuile. Toutefois, des matériaux différents (formes, couleurs) pourront être utilisés, en cohérence avec les bâtiments existants.

L'utilisation des énergies renouvelables est à privilégier.

Pour les bâtiments annexes, l'emploi du bois sera privilégié.

*Façades* : les teintes dominantes seront dans une gamme neutre (palette des gris, beige...). Les couleurs plus soutenues sont autorisées pour des éléments de superficie limitée et des éléments ponctuels. Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent s'intégrer et s'harmoniser avec le bâti voisin.

Dans le cas de l'emploi de bardage, les couleurs acceptées sont les RAL : 1000, 1001, 1002, 1004, 1014, 1019, 2001, 3012, 4009, 6003, 6013, 7002, 7003, 7006, 7034, 7039, 7044, 7045, 7046, 8025 et 9007

*Clôtures* : les clôtures seront constituées d'un muret d'une hauteur de 0,8 mètres maximum de hauteur surmonté d'un dispositif à clair voie ; la hauteur de l'ensemble ne pourra excéder 2.50 mètres.

Les clôtures seront doublées d'une haie arbustive d'essence locale dont la hauteur ne pourra excéder celle de la clôture. Cette seconde règle ne s'appliquera pas sur une largeur de 5 mètres de part et d'autre des accès automobiles.

*Locaux et équipements techniques* : Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, locaux poubelles doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.

*Antennes réceptrices hertziennes, antennes satellites ou tout autre antenne ou parabole* : Les antennes et paraboles doivent être implantées de manière à être le moins visibles possible de l'espace public.

## **ARTICLE Ui 12 STATIONNEMENT**

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

Il est exigé 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

## **ARTICLE Ui 13 ..... ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre minimum pour 4 places de stationnement.

Le terrain sera bordé d'une haie arbustive d'essence locale sur toute sa périphérie exception faite des limites orientée vers les axes classés à grande circulation le long desquelles un mail d'arbre de haut jet d'essence locale sera planté.

## SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE U<sub>i</sub> 14 ..... COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Sans objet.

**TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A  
URBANISER**

## **ZONE AU ou AUi :**

**Zone non équipée à vocation d'habitat (AU) ou d'activités économiques (AUi)**

### **Caractère de la zone :**

Il s'agit d'une zone à urbaniser non équipée, réservée pour l'extension urbaine à long terme. Afin de ne pas compromettre son aménagement futur, elle est totalement inconstructible. Son aménagement doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. Elle prend après modification du P.L.U., les caractéristiques d'une zone U.

**La zone AU** est une zone à vocation principale d'habitat. Néanmoins, les équipements de proximité, les commerces et les services à apporter aux habitants sont admis afin de créer des quartiers vivants.

**La zone AUi** est une zone à vocation principale d'activités économiques. Néanmoins, les équipements de proximité, les commerces et les services à apporter aux habitants sont admis afin de créer des quartiers vivants.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE AU ou AUi 1.... OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sans objet.

### **ARTICLE AU ou AUi 2.... OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sans objet.

## **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AU ou AUi 3.... ACCES ET VOIRIE**

Sans objet.

### **ARTICLE AU ou AUi 4....DESSERTTE PAR LES RESEAUX**

Sans objet.

### **ARTICLE AU ou AUi 5....CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

### **ARTICLE AU ou AUi 6....IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Sans objet.

### **ARTICLE AU ou AUi 7....IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sans objet.

### **ARTICLE AU ou AUi 8....IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

### **ARTICLE AU ou AUi 9.... EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

### **ARTICLE AU ou AUi 10....HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

### **ARTICLE AU ou AUi 11....ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES**

Sans objet.

## **ARTICLE AU ou AUi 12....STATIONNEMENT**

Sans objet.

## **ARTICLE AU ou AUi 13....ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Sans objet.

## SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE AU ou AUi 14....COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Sans objet.

**ZONE AUa :**  
**Zone à urbaniser à vocation d'habitat constructible au fur et à mesure de l'avancement des travaux de viabilisation**

**Caractère de la zone :**

Il s'agit d'une zone à urbaniser insuffisamment équipée qui constitue à court ou moyen terme un secteur d'extension urbaine à vocation d'habitat. Son ouverture à l'urbanisation s'effectuera au fur et à mesure de l'avancement des travaux de viabilisation.

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE AUa 1 ..... OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les établissements industriels, commerciaux et artisanaux soumis à la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement de type SEVESO ;
- Les bâtiments à usage agricole ;
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage, ainsi que le stationnement collectif ou isolé de caravanes (art. R.443.4 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les carrières (art. 109 du Code Minier).
- Les dépôts de déchets de toutes natures.
- Le garage collectif de caravanes organisé en plein air.

### **ARTICLE AUa 2 ..... OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les activités et leur extension relevant parallèlement de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, devront satisfaire aux conditions cumulatives suivantes :
  - présenter le caractère d'un service utile à la vie courante des habitants et compatible avec la vocation de la zone,
  - avoir pris toutes dispositions pour éliminer les risques pour la sécurité (tel qu'en matière d'incendie, d'explosion...) ou les nuisances (tel qu'en matière d'émanations nocives ou mal odorantes : fumée, bruit, poussière...) susceptibles d'être produits.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ;

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE AUa 3..... ACCES ET VOIRIE

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 par application de l'article 682 du Code Civil.

Ces accès seront limités en nombre aux seuls besoins des immeubles à desservir.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences minimales de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et doivent permettre une desserte automobile ayant 3,50 m au moins d'emprise, moins de 75 m de longueur à partir de la voie publique, aucun virage inférieur à 11 m de rayon et aucun passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur, ceci pour la desserte de 10 logements au maximum.

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimum de 5 m d'emprise.

Les voies nouvelles en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les voies privées et accessoires de voirie susceptibles d'être incorporés au domaine public devront satisfaire aux normes de largeur, aux aménagements et nature de revêtement agréés par la Ville de Bromont-Lamothe à la date de dépôt du permis de construire. Leur aspect de surface devra être en harmonie avec le bâti environnant et la voirie publique existante.

### ARTICLE AUa 4..... DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### **A - Eau potable –**

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### **B – Assainissement**

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée à un réseau d'assainissement collectif. En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations sanitaires doivent être assainies par un système autonome adapté à la nature du terrain et conformes aux dispositions en vigueur au jour de délivrance du permis de construire.

##### ***a - Eaux usées***

Lorsque le réseau est de type séparatif, il est interdit de rejeter des effluents dans le collecteur qui ne correspond pas à leur nature.

Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de prétraitement.

##### ***b - Eaux pluviales***

En cas d'insuffisance du réseau public des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer le libre écoulement de

ces eaux. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.

### **C - Autres réseaux**

Sous réserve de la faisabilité technique, la desserte de la construction en électricité, par le téléphone et tout autre réseau, devra être réalisée en priorité en réseau souterrain. En cas d'impossibilité technique, le pétitionnaire recherchera la solution minimisant l'impact visuel.

### **ARTICLE AUa 5..... CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

### **ARTICLE AUa 6..... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Toute nouvelle construction ne devra pas masquer des éléments d'architecture ancienne d'intérêt archéologique ou esthétique, existants ou découverts lors de travaux. Elle tentera au contraire de les mettre en valeur.

Toute construction nouvelle devra être implantée :

- Soit à la limite d'une voie publique ou privée,
- Soit à 5 mètres minimum en retrait de la limite d'une voie publique ou privée, sauf si elle est accolée à un bâtiment existant, auquel cas elle pourra être édifée dans son prolongement,

Les extensions de bâtiments existants implantés à moins de 5 mètres de la limite d'une voie publique ou privée pourront être autorisées dans le prolongement de ceux-ci.

### **ARTICLE AUa 7..... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute nouvelle construction ne devra pas masquer des éléments d'architecture ancienne d'intérêt archéologique ou esthétique, existants ou découverts lors de travaux. Elle tentera au contraire de les mettre en valeur.

Toute construction devra être implantée :

- Soit de l'une à l'autre des limites séparatives,
- Soit sur une seule limite séparative,
- Soit elle devra respecter vis à vis des limites séparatives une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur maximale du bâtiment, sans que ladite marge puisse être inférieure à 3 mètres de tout point du bâtiment.

La construction des annexes est soumise à la même réglementation.

## **ARTICLE AUa 8..... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux constructions à usage d'habitation, sauf annexes (cf. lexique), implantées sur une même propriété, doivent être à une distance au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions, augmentée de la dénivellation éventuelle du terrain avec minimum de 3 mètres entre constructions.

Toute nouvelle construction ne devra pas masquer des éléments d'architecture ancienne d'intérêt archéologique ou esthétique, existants ou découverts lors de travaux. Elle tentera au contraire de les mettre en valeur.

## **ARTICLE AUa 9..... EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol totale des constructions est plafonnée à 75 %.

## **ARTICLE AUa 10.... HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

c – Le long d'une voie, la hauteur maximale H d'une construction ne doit pas dépasser la distance L la séparant de l'alignement opposé, soit  $H \leq L$ . La hauteur des constructions ne pourra excéder **9 mètres** à l'égout des toitures.

d – Ouvrages techniques : des hauteurs différentes pourront être acceptées pour des ouvrages techniques.

## **ARTICLE AUa 11.... ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES**

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 (art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions devront être étroitement adaptées au profil du terrain naturel.

Les choix en matière de volume et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être effectués en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel et de la végétation, de manière à assurer de la continuité.

Pour toutes les constructions, les façades sur rue, sur l'arrière ainsi que les pignons seront traitées avec la même qualité et les mêmes critères qualitatifs. Le choix des couleurs tendra à s'inspirer du nuancier annexé au présent règlement.

Les matériaux, destinés à être enduits ou recouverts d'un parement, laissés bruts sont interdits.

Les constructions seront restaurées en fonction de la nature de leurs matériaux de structure.

Toitures : la conservation des pentes existantes et les tuiles plates ou l'ardoise sont recommandées. En tout état de cause, les pentes de toiture ne pourront être inférieures à 30°, exception faite pour les abris de jardin et les annexes attenantes à la construction principale.

La construction des annexes sera réalisée de manière à limiter leur impact visuel depuis le domaine public (plantations, nature et couleur des matériaux).

Les constructions et installations d'ouvrages produisant des énergies renouvelables seront admises sous réserve qu'ils correspondent à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs pourront déroger aux règles de l'article 11.

## **ARTICLE AUa 12.... STATIONNEMENT**

1- Le nombre de places de stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions ou installations, assurés en dehors des voies publiques, est exigé ainsi qu'il suit :

- 1 place par logement
- pour les constructions à usage artisanal : 1 place par employé, plus des places nécessaires au fonctionnement de l'entreprise.
- pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de bureaux ouverts au public, plus 1 place par employé.
- pour les constructions à usage commercial de plus de 50 m<sup>2</sup> : 1 place pour 2 employés, plus 1 place par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- pour les constructions à usage commercial de moins de 50 m<sup>2</sup> : 1 place pour 2 employés.

Ces dispositions ne s'appliquent qu'aux constructions neuves.

2- Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur doit réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain.

## **ARTICLE AUa 13.... ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement et les surfaces destinées à être construites ultérieurement doivent être plantées, ou aménagées.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUa 14.... COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Sans objet.

**TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES  
AGRICOLES**

## ZONE A : Zone agricole

### Caractère de la zone :

Il s'agit de terrains à protéger en raison de la valeur agricole des terres et de l'intérêt des paysages. A ce titre, la zone doit rester par principe inconstructible. Toutefois elle peut admettre les constructions liées aux exploitations existantes et nécessaires aux activités agricoles.

Elle comporte :

- Des constructions repérées par le caractère « **A\*** » correspondant aux bâtiments agricoles à caractère patrimonial ou architectural remarquable susceptibles de changer de destination.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.**

### **ARTICLE A 1 ..... OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les constructions et installations non liées à une exploitation agricole.

### **ARTICLE A 2 ..... OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés dans cette zone :

- les travaux d'entretien et de réparation sur les constructions existantes.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que celles liées aux activités de télécommunication et de radiodiffusion.
- les exhaussements et affouillements des sols nécessités par la réalisation des aménagements de sécurité des routes départementales n°941 et 986.
- les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles, y compris les locaux à usage d'habitation des exploitants et leurs annexes.

Les changements de destinations de bâtiments agricoles, à caractère patrimonial ou architectural remarquable, sont autorisés lorsque ces derniers sont repérés sur le plan de zonage par le caractère **A\***.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.

### ARTICLE A 3 ..... ACCES ET VOIRIE

**A - Accès** - Dans la zone proprement dite :

Pour bénéficier d'une autorisation d'extension mesurée et/ou d'un changement de destination, une construction doit avoir accès à une voie publique ou privée. La largeur de cet accès doit être de 3,50 m minimum et devra être praticable pour la circulation des véhicules automobiles.

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions ou des exploitations agricoles en ne constituant que la moindre gêne pour la circulation publique. Des conditions pourront assortir les autorisations de construire pour assurer la sécurité de l'ensemble des usagers en tenant compte de l'importance du trafic ou des obstacles à la visibilité.

**B - Voirie** –

Dans l'ensemble de la zone, la création de voies nouvelles est interdite. Toutefois sera tolérée ponctuellement l'aménagement de voies tendant à regrouper les accès pour raison de sécurité, sous réserve d'une longueur strictement nécessaire.

Les dispositions ci-dessus ne font pas obstacle aux aménagements des voies existantes dans le but d'améliorer les conditions générales de circulation.

Les aménagements particuliers pour les déplacements doux (vélos, chemins piétonniers etc.) sont autorisés.

### ARTICLE A 4 ..... DESSERTE PAR LES RESEAUX

**A - Eau potable** –

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public ; Le cas échéant, le raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

**B – Assainissement**

Tout procédé d'assainissement autonome est autorisé. Il doit être conforme à la législation en vigueur à la date de délivrance du permis de construire. Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de prétraitement.

**C - Autres réseaux** –

Sous réserve de la faisabilité technique, la desserte du terrain en électricité, par le téléphone et autres télétransmissions, devra être réalisée par réseau souterrain.

### ARTICLE A 5 ..... CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

## **ARTICLE A 6 ..... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Toute nouvelle construction ne devra pas masquer des éléments d'architecture ancienne d'intérêt archéologique ou esthétique, existants ou découverts lors de travaux. Elle tentera au contraire de les mettre en valeur.

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des voies.

Cette règle ne s'applique pas pour les travaux d'extension des constructions existantes qui devront être implantées dans le prolongement du bâtiment.

## **ARTICLE A 7.....IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute nouvelle construction ne devra pas masquer des éléments d'architecture ancienne d'intérêt archéologique ou esthétique, existants ou découverts lors de travaux. Elle tentera au contraire de les mettre en valeur.

Lorsqu'une construction ne sera pas implantée sur une limite séparative, elle devra respecter vis à vis de celle-ci une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur maximale du bâtiment, sans que ladite marge puisse être inférieure à 3 mètres.

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

Toute construction qui ne sera pas accolée à un bâtiment existant devra respecter vis à vis de celui-ci une distance de recul au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée sans être inférieure à 3 mètres.

Toute nouvelle construction ne devra pas masquer des éléments d'architecture ancienne d'intérêt archéologique ou esthétique, existants ou découverts lors de travaux. Elle tentera au contraire de les mettre en valeur.

## **ARTICLE A 9 ..... EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

## **ARTICLE A 10 ..... HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres à l'égout de toiture.  
Cette règle ne s'applique pas à la construction de silos.

**Les bâtiments A\*** : La hauteur sera limitée à la hauteur du bâti existant.

## ARTICLE A 11 ..... ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES

### Règles générales :

- 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 (art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme).
- Les constructions devront être étroitement adaptées au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière de volume et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être effectués en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel et de la végétation, de manière à assurer de la continuité.
- Pour toutes les constructions, les façades sur rue, sur l'arrière ainsi que les pignons seront traitées avec la même qualité et les mêmes critères qualitatifs. Le choix des couleurs tendra à s'inspirer du nuancier annexé au présent règlement.
- Les matériaux, destinés à être enduits ou recouverts d'un parement, laissés bruts sont interdits.
- Les constructions seront restaurées en fonction de la nature de leurs matériaux de structure.

### Règles particulières :

#### 1) Constructions à usage agricole :

- Les matériaux employés pour les murs seront de couleur foncée. Les matériaux pourront être diversifiés ; ainsi, l'usage du bois sera notamment admis.
- Le matériau de couverture devra impérativement être de couleur sombre de manière à minimiser l'impact visuel depuis le domaine public.
- La réhabilitation des bâtiments à usage d'activité existants en maçonnerie de pierres sont soumises aux mêmes exigences que les autres constructions (voir ci-après).

#### 2) Autres constructions :

#### **Toitures :**

- Le matériau de couverture sera soit de l'ardoise, soit de la tuile. Toutefois, pour les rénovations et extensions, des matériaux différents pourront être utilisés sous réserve qu'ils soient en cohérence avec les bâtiments existants.
- Les toitures terrasses sont partiellement autorisées.
- Les pentes de toiture seront impérativement supérieures ou égales à 30°, exception faite pour les abris de jardin et les annexes attenantes à la construction principale.
- Les fenêtres de toiture seront plus hautes que larges.

#### **Maçonnerie – Menuiseries :**

- Les parements de qualité en pierre volcanique ne devront pas être enduits.
- Les teintes des enduits devront respecter la tonalité générale des villages de préférence gris beige. De manière générale, les couleurs vives sont interdites.

- Dans le cas d'intervention sur l'existant, les modifications et percements d'ouvertures devront respecter l'ordonnancement des façades.
- Les menuiseries extérieures devront être réalisées de préférence en bois, de teinte naturelle ou peint. L'usage du PVC sera cependant admis.
- Les ouvertures seront de proportions adaptées à l'architecture générale de la construction.

#### **Clôtures :**

- Les clôtures réalisées en maçonnerie devront s'harmoniser avec le caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.
- Les clôtures constituées de piquets et grillage seront autorisées uniquement en association avec des éléments végétaux.
- Les clôtures végétales devront favoriser les essences locales.

Les constructions et installations d'ouvrages produisant des énergies renouvelables seront admises sous réserve qu'ils correspondent à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs pourront déroger aux règles de l'article 11.

### **ARTICLE A 12 ..... STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Tout aménagement d'aire de stationnement devra respecter le cadre naturel.

### **ARTICLE A 13 ..... ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les travaux de construction ou d'aménagement ayant entraîné la suppression d'arbres ou d'arbustes, devront être accompagnés de nouvelles plantations dans une proportion équivalente.

Le choix des arbres et arbustes devra s'orienter vers des essences correspondant à la flore locale. Ce sera notamment le cas pour la reconstitution des haies arbustives.

## SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE A 14 ..... COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Sans objet.

**TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES  
NATURELLES**

## ZONE N : Zones naturelles

### **Caractère de la zone :**

Cette zone est constituée d'espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de leur valeur paysagère, de leurs boisements ou de leur intérêt patrimonial. A cet égard, elle doit demeurer par principe inconstructible.

Selon l'article R123-8, des secteurs particuliers à la constructibilité limitée ont été définis :

- ✓ Les constructions existantes non liées à une exploitation agricole en zone agricole ou naturelle **Nha**
- ✓ Les espaces publics dédiés à la pratique du sport, des loisirs ou des activités culturelles et de détente **Nsl**

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.**

### **ARTICLE N 1 ..... OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes constructions et installations qui ne sont pas autorisées au N 2.

### **ARTICLE N 2 ..... OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans la zone proprement dite, sont autorisés :

- les travaux d'entretien et de réparation sur les constructions existantes,
- les exhaussements et affouillements des sols nécessités par l'aménagement des routes départementales n° 986 et 941.

**En secteur Nha** : sont autorisées les extensions mesurées, la construction d'annexes des constructions existantes et le changement de destination.

**En secteur Nsl** : sont autorisées les constructions liées aux activités de sports, de loisirs, culturelles et de détente y compris les logements liés au gardiennage et les bâtiments d'hébergement et d'accueil des utilisateurs.

## SECTION 2 – CONDITIONS D’OCCUPATION DU SOL.

### ARTICLE N 3 ..... ACCES ET VOIRIE

**A - Accès** - Dans la zone proprement dite :

Pour bénéficier d'une autorisation d'extension mesurée et/ou d'un changement de destination, une construction doit avoir accès à une voie publique ou privée. La largeur de cet accès doit être de 3,50 m et devra être praticable pour la circulation des véhicules automobiles.

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions ou des exploitations agricoles en ne constituant que la moindre gêne pour la circulation publique. Des conditions pourront assortir les autorisations de construire pour assurer la sécurité de l'ensemble des usagers en tenant compte de l'importance du trafic ou des obstacles à la visibilité.

**B - Voirie** –

Dans l'ensemble de la zone, la création de voies nouvelles est interdite. Toutefois sera tolérée ponctuellement l'aménagement de voies tendant à regrouper les accès pour raison de sécurité, sous réserve d'une longueur strictement nécessaire.

Les dispositions ci-dessus ne font pas obstacle aux aménagements des voies existantes dans le but d'améliorer les conditions générales de circulation.

Les aménagements particuliers pour les déplacements doux sont autorisés.

### ARTICLE N 4 ..... DESSERTE PAR LES RESEAUX

**A - Eau potable** –

Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public ; le cas échéant, ce raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

Toutefois, les constructions existantes qui ne seraient pas desservies par le réseau ne peuvent prétendre à ce raccordement que dans les cas énumérés à l'article N 2.

**B - Assainissement** –

En l'absence de réseau public, les constructions et installations sanitaires doivent être assainies par un système autonome adapté à la nature du terrain conformément aux dispositions en vigueur au jour de délivrance du permis de construire.

Cette obligation s'impose aux constructions existantes faisant l'objet d'une autorisation de changement de destination.

**C - Autres réseaux** - Sous les mêmes réserves qu'au **A** - ci-dessus pour les constructions existantes, la desserte des terrains en électricité, par le téléphone et autres télétransmissions éventuelles, doit être assurée par réseau souterrain, sous réserve de la faisabilité technique.

### ARTICLE N 5 ..... CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Aucune disposition particulière n'est imposée.

## **ARTICLE N 6 ..... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Toute nouvelle construction ne devra pas masquer des éléments d'architecture ancienne d'intérêt archéologique ou esthétique, existants ou découverts lors de travaux. Elle tentera au contraire de les mettre en valeur.

En secteur Nha et Nsl :

Toute construction nouvelle devra être implantée :

- Soit à la limite d'une voie publique ou privée,
- Soit à 5 mètres minimum en retrait de la limite d'une voie publique ou privée, sauf si elle est accolée à un bâtiment existant, auquel cas elle pourra être édifiée dans son prolongement,

Les extensions de bâtiments existants implantés à moins de 5 mètres de la limite d'une voie publique ou privée pourront être autorisées dans le prolongement de ceux-ci.

La construction des annexes est soumise à la même réglementation.

## **ARTICLE N 7 ..... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute nouvelle construction ne devra pas masquer des éléments d'architecture ancienne d'intérêt archéologique ou esthétique, existants ou découverts lors de travaux. Elle tentera au contraire de les mettre en valeur.

Toute construction devra être implantée :

- Soit de l'une à l'autre des limites séparatives,
- Soit sur une seule limite séparative,
- Soit elle devra respecter vis à vis des limites séparatives une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur maximale du bâtiment, sans que ladite marge puisse être inférieure à 3 mètres de tout point du bâtiment

## **ARTICLE N 8 ..... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

## **ARTICLE N 9 ..... EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

## **ARTICLE N 10 ..... HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

En secteur Nha : la hauteur des constructions est limitée à la hauteur du bâti existant.

En secteur Nsl : la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres maximum.

Des hauteurs différentes pourront être acceptées pour des ouvrages techniques.

La construction des annexes est limitée à une hauteur maximale de 4 mètres.

## **ARTICLE N 11 ..... ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES**

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 (art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions devront être étroitement adaptées au profil du terrain naturel.

Les choix en matière de volume et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être effectués en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel et de la végétation, de manière à assurer de la continuité.

Les couvertures devront respecter les prescriptions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

Pour toutes les constructions, les façades sur rue, sur l'arrière ainsi que les pignons seront traitées avec la même qualité et les mêmes critères qualitatifs. Le choix des couleurs tendra à s'inspirer du nuancier annexé au présent règlement.

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,50 mètres.

Les matériaux, destinés à être enduits ou recouverts d'un parement, laissés bruts sont interdits.

Les constructions seront restaurées en fonction de la nature de leurs matériaux de structure.

Toitures : la conservation des pentes existantes et les tuiles plates ou l'ardoise sont recommandées. Toutefois, des matériaux différents (formes, couleurs) pourront être utilisés. Les toitures présentant des caractéristiques architecturales spécifiques (ex : dômes, demi-cylindre...) seront ainsi admises.

La construction des annexes sera réalisée de manière à limiter leur impact visuel depuis le domaine public (plantations, nature et couleur des matériaux).

Les constructions et installations d'ouvrages produisant des énergies renouvelables seront admises sous réserve qu'ils correspondent à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs pourront déroger aux règles de l'article 11.

## **ARTICLE N 12 ..... STATIONNEMENT**

En secteur Nsl : pour des activités de loisirs, de détente, culturelles, de plein air et sportives, les places seront créées en fonction de l'importance de la fréquentation, en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE N 13 ..... ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Tout aménagement d'aire de stationnement devra respecter le cadre naturel.

## SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N 14 ..... COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

En secteurs Nsl et Nha, le C.O.S. ne pourra excéder 0,30.

## **TITRE 6- LEXIQUE-ANNEXE**

✚ **Accès** : Permet la desserte d'une propriété ; par contre, un passage de largeur et de longueur plus ou moins réduite, faisant partie intégrante ou non d'un fond privé, présente le caractère d'une voie, du moment que ce passage dessert plusieurs propriétés (arrêt du Conseil d'Etat du 01/02/1985).

✚ **Alignement** : On appelle "alignement" une ligne déterminant la limite de la voie publique par rapport aux propriétés privées qui la bordent.

Cette ligne est fixée par : - le Préfet, pour les routes nationales ;  
- le Conseil Général, pour les routes départementales ;  
- le Conseil Municipal, pour les voies communales.

Lorsque cette ligne traverse une propriété privée, elle crée sur la surface "frappée d'alignement" une servitude qui consiste en :

- l'interdiction de toute construction nouvelle ;
- l'interdiction de travaux confortatifs dans les constructions existantes.

En l'absence de "plan d'alignement", l'alignement de la voie est la limite de fait du domaine public.

✚ **Plan d'alignement** : Le plan d'alignement regroupe l'ensemble des alignements concernant chacune des voies d'une cité.

Il est établi de manière unilatérale par l'autorité administrative compétente qui peut, à cette occasion, modifier les limites d'une voie, notamment l'élargir ou la redresser, et instituer des servitudes de reculement.

Les documents de planification urbaine (P.L.U.) comportant des modifications à la voirie existante, constituent, dès qu'ils ont été approuvés, des plans d'alignement et créent les servitudes correspondantes.

Lorsqu'il veut construire, le riverain d'une voie publique doit demander à l'Administration de lui faire connaître l'alignement individuel dont il devra tenir compte.

✚ **Annexes** : Sont considérées comme "annexes" tous les types de constructions pouvant habituellement accompagner un logement :

- Garages, piscine, ateliers, buanderies, lavoirs, ...
- Abris ou cabanes de jardin, ...
- Auvent, véranda,...

Les annexes peuvent être incorporées, accolées ou distinctes du bâtiment principal d'habitation.

✚ **Assainissement autonome** : Système de traitement et d'évacuation des eaux et matières usées en l'absence de réseau d'assainissement collectif. Il existe différents systèmes, qui doivent dans tous les cas, recevoir l'agrément de la commune à l'occasion du permis de construire. Sont rappelés à titre indicatif les articles 48, 49 et 50 du règlement sanitaire départemental.

#### **ARTICLE 48 - DISPOSITIFS D'ASSAINISSEMENT AUTONOME**

Les eaux usées domestiques issues des locaux d'habitation ou assimilés, non desservis par un réseau public d'assainissement, sont recueillies, traitées et éliminées par des dispositifs d'assainissement autonome établis conformément aux prescriptions applicables en matière d'assainissement autonome des bâtiments d'habitation.

## ARTICLE 49 - REJETS DES EFFLUENTS

Sont interdits tous les rejets qui ne sont pas réalisés dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur ; en particulier, sont interdits les rejets d'effluents, même traités dans un puisard, un puits perdu, un puits désaffecté, une cavité naturelle, une carrière.

## ARTICLE 50 - REGLES D'IMPLANTATION

L'implantation de dispositifs d'assainissement autonome ne doit pas présenter de risques de contamination des eaux destinées à la consommation humaine ou réservées à des activités particulières telles la conchyliculture ou la baignade ; les dispositifs d'assainissement autonome ne peuvent être implantés à moins de 35 mètres de puits ou sources produisant une eau destinée à la consommation humaine.

Le lieu d'implantation des dispositifs d'assainissement autonome doit être adapté aux caractéristiques du terrain, nature et pente, ainsi qu'à l'emplacement de l'habitation.

L'autorité sanitaire peut interdire l'utilisation de tout dispositif d'accumulation ou de traitement présentant une gêne pour le voisinage.

✚ **Caravane** : Véhicule équipé pour le tourisme, le séjour, ou l'exercice d'une activité et conservant en permanence le moyen de se déplacer par lui-même ou par simple traction. Le stationnement des caravanes est réglementé par les articles R. 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Hors des terrains aménagés, une autorisation du Maire doit être obtenue par le propriétaire du terrain, si le stationnement excède une durée de 3 mois.

- Pour les terrains aménagés, c'est le Préfet qui doit délivrer l'autorisation d'ouverture, et celle-ci est interdite dans certains secteurs (sites classés ou inscrits, espaces boisés à conserver, etc.).

- Une caravane perdant ses moyens de mobilité est assimilée à une construction démontable et son implantation doit alors être autorisée par un permis de construire.

✚ **Clôture** : Tout propriétaire peut contraindre son voisin dans les villes et faubourgs, à participer à la construction et à l'entretien d'une clôture mitoyenne séparant les deux fonds (article 663 du Code Civil).

L'édification de clôtures est dispensée de formalités à compter du 1er octobre 2007 (article R. 421-2 du Code de l'urbanisme), sauf si elle est en secteur sauvegardé, en site classé ou dans une Commune ayant décidé par délibération de soumettre ces travaux à déclaration préalable (article R. 421-12 du Code de l'urbanisme).

✚ **Coefficient d'emprise au sol** : - Rapport entre la surface projetée au sol des volumes hors œuvre de l'ensemble des constructions et la surface du terrain.

✚ **Coefficient d'occupation du sol** : - Rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette et la surface du terrain.

Pour calculer la surface hors œuvre nette, (S.H.O.N.) il convient de déterminer au préalable la surface hors œuvre brute. (S.H.O.B.) Celle-ci est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction, mesurées à compter de l'extérieur de la façade (y compris balcons, terrasses, sous-sols).

La surface nette s'obtient en déduisant notamment les superficies des combles et sous-sols non aménagés, des balcons et toitures-terrasses, des aires de stationnement et des bâtiments à usage agricole (article R.112-2 du Code de l'Urbanisme).

Cette surface hors œuvre nette est retenue pour calculer la densité de construction autorisée par le C.O.S. (article R.123-10 du Code de l'Urbanisme) ainsi que pour déterminer l'assiette de la taxe locale d'équipement (articles 317 et suivants du Code Général des Impôts) et du versement lié au dépassement du P.L.D.

✚ **Emplacement réservé** : Emplacement réservé aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, ainsi qu'aux espaces verts, c'est l'un des principaux objets des Plans d'Occupation des Sols de prévoir de telles réserves.

Le propriétaire d'un terrain ainsi réservé verra donc opposer, soit un sursis à statuer, soit un refus pur et simple à toute demande d'autorisation visant à une utilisation définitive de ce terrain.

L'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme lui donne alors le droit d'exiger de la collectivité publique, qu'il soit procédé à son acquisition dans un délai de 2 ans. A défaut d'accord amiable, le prix est fixé comme en matière d'expropriation.

Exceptionnellement toutefois, un permis de construire à titre précaire peut lui être accordé, à l'expiration duquel il devra enlever sans indemnité la construction autorisée (article R.433-1 du Code de l'Urbanisme).

✚ **Jour de souffrance** : Ouverture pratiquée dans un mur en vue d'obtenir un éclaircissement aux termes des articles 678 et suivants du Code Civil ; un propriétaire ne peut ouvrir de vues sur une propriété voisine que s'il y a une distance minimale entre son mur et celle-ci (1,90 m pour les vues droites, 0,60 m pour les vues obliques).

Le propriétaire qui se trouve à une distance inférieure ne peut ouvrir que des jours de souffrance.

La notion de jour de souffrance a été précisée par la jurisprudence ; l'ouverture ne doit pas permettre de voir ou de jeter des objets quelconques chez le voisin. En outre, l'établissement d'un jour de souffrance ne confère que des droits précaires et ne permet pas de prescription acquisitive.

✚ **Mitoyenneté** : Copropriété d'un mur ou d'une clôture séparant deux propriétés. Les voisins en sont propriétaires indivis et cette indivision ne peut prendre fin que par abandon volontaire de l'un des intéressés. Les droits et obligations respectifs des deux propriétaires sont fixés par les articles 653 et suivants du Code Civil, comptés par une abondante jurisprudence.

Tout propriétaire peut contraindre son voisin à lui céder, moyennant dédommagement, la mitoyenneté d'un mur construit à la limite de sa propriété.

✚ **Parcelle** : Fractions de sol telles qu'elles sont délimitées par le cadastre. Les parcelles sont en général repérées par un numéro de section, une lettre et un chiffre.

✚ **Stationnement (aire de)** : La réalisation d'aires de stationnement pour automobiles est devenue récemment une condition généralement mise à l'octroi du permis de construire. Le plus souvent d'ailleurs, les règlements de P.O.S. définissent dans quelles conditions cette disposition doit être satisfaite. Le rapport, nombre de places de stationnement / nombre de logements est en général de 1, mais peut varier en plus ou moins selon les circonstances. Lorsque le constructeur ne peut assurer lui-même la réalisation de cette obligation, il peut s'en acquitter soit en justifiant d'une concession équivalente dans un parc public, soit en versant une participation fixée par le Conseil Municipal (article L. 123-1-2 du Code de l'Urbanisme).

✚ **Unité foncière** : Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision. Les demandes (notamment le certificat d'urbanisme) doivent toujours se référer à l'unité foncière. La jurisprudence admet généralement que la présence d'un chemin, d'une largeur significative, interrompt la contiguïté des parcelles, même s'il n'est pas fréquenté ni entretenu.

✚ **Voies et réseaux divers (V.R.D.)** : Expression utilisée pour désigner les équipements techniques qui donnent à un terrain sa viabilité : voie d'accès, réseaux d'eau, d'énergie électrique, d'assainissement.

L'existence des V.R.D. est retenue comme critère du terrain à bâtir, notamment par les textes relatifs à l'indemnité d'expropriation (article 21 II bis, ordonnance du 23 octobre 1958).

✚ **Zones de bruit** : La réglementation relative à l'isolement acoustique contre le bruit des infrastructures de transports terrestres est établie en application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992. Elle se traduit au plan local par des arrêtés préfectoraux de classement des différentes infrastructures, selon leur statut (autoroutes, nationales, départementales, voies ferrées,...). Le ou les arrêtés intéressant le territoire de la commune où s'applique le présent règlement sont reproduits ci-après.

- 1) L'article 2 de l'arrêté préfectoral précise la façon dont est calculée la largeur du secteur concerné par le bruit ; le tableau annexé audit article identifie les infrastructures génératrices de bruit, les tronçons de celles-ci classés en différentes catégories qui vont diversifier les mesures d'isolement de façon dégressive en fonction notamment du tissu environnant.
- 2) À partir des données qui précèdent, la détermination du niveau minimum d'isolement à mettre en œuvre peut être effectuée selon deux méthodes :
  - a) Méthode forfaitaire suivant le tableau ci-dessous, où les valeurs par catégories expriment le niveau d'isolement acoustique en d'B (A).

Distance	0	10	15	20	25	30	40	50	65	80	100	125	160	200	250	300
Catégorie 1	45	45	44	43	42	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32	
Catégorie 2	42	42	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32	31	30	30	
Catégorie 3	38	38	37	36	35	34	33	32	31	30	30	30	30	30	30	
Catégorie 4	35	33	32	31	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	
Catégorie 5	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	

b) Méthode plus affinée, tenant compte de l'environnement physique et, le cas échéant, des conditions météorologiques locales.

- L'évaluation est effectuée par le maître d'ouvrage, et sous sa responsabilité selon une norme et une méthode fixées à l'article 7 de l'arrêté du 30 mai 1996 (JO du 28 juin 1996).
- L'évaluation doit en outre répondre aux exigences de l'article 6 de l'arrêté du 5 mai 1995 (JO du 10 mai 1995).

## ANNEXE : Prescriptions relatives aux façades

**Identification :** Les enduits de parement sur maçonneries anciennes ou sur maçonneries neuves seront des enduits minéraux à base de liants hydrauliques et contenant de la chaux grasse teintée dans la masse.

**Aspect :** Les finitions de ces enduits seront constituées par une texture talochée ou grattée (les finitions en relief ou structurées sont interdites).

**Attention :** La finition talochée est toujours plus claire que la finition grattée ; il conviendra d'en tenir compte lors de la réalisation afin de ne pas obtenir un résultat trop clair.

**Coloris :** Les couleurs recommandées seront conformes au nuancier ci-dessous.  
Note : Compte tenu des procédés de reproduction sur papier, ce nuancier ne peut être qu'approximatif. Afin de prendre connaissance des coloris exacts, il conviendra de se référer aux échantillons déposés en mairie.



Brun



Brun Clair



Beige



Beige ocré



Ocre jaune



Rouge tuile