

GRÈGES



Plan Local d'Urbanisme

Commune de Grèges

Pièce n°4 - Règlement

Version modifiée suite à l'enquête publique

*Elaboration de PLU
Prescrite le 11.04.2012
Arrêtée le 07.07.2017
Approuvé le 06.04.2018*

"Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du 06 / 04 / 2018 approuvant l'élaboration
du Plan Local d'Urbanisme "



21 rue Carnot
76190 YVETOT
Tél : 02.35.70.47.10
urbanisme@euclid-eurotop.fr



SOMMAIRE

LEXIQUE _____	1
Titre I – Dispositions générales _____	3
Titre II – Dispositions applicables aux zones urbaines _____	11
Règlement de la zone U _____	12
Règlement de la zone Uc _____	19
Règlement de la zone Ud _____	25
Règlement de la zone Ue _____	30
Règlement de la zone Us _____	35
Titre III – Dispositions applicables à la zone à urbaniser _____	40
Règlement de la zone AU _____	41
Titre IV – Dispositions applicables à la zone agricole _____	46
Règlement de la zone A _____	47
Titre V – Dispositions applicables à la zone naturelle _____	52
Règlement de la zone N _____	53
Tableau des emplacements réservés _____	56

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, la commune de Grèges a fait le choix de ne pas maintenir les règles d'urbanisme des lotissements.

En conséquence, les règles du présent règlement de PLU s'y appliqueront.

LEXIQUE

Quelques définitions en vue d'une bonne compréhension du présent règlement

Les occupations et utilisations du sol

Les occupations et utilisations du sol visées concernent le sol, le sous-sol, voire le sur-sol.

L'autorisation, l'interdiction de construire ou de procéder à une installation sur une zone dépend, en premier lieu, de la vocation dominante de celle-ci.

La construction d'annexes de faible importance en secteur de risque lié aux indices de cavités souterraines

La construction d'annexes de faible importance est autorisée dans ces secteurs sur les parcelles entièrement touchées par un périmètre de risque à condition qu'une construction existe déjà à la date d'arrêt du P.L.U. La volonté municipale est d'autoriser sur les parcelles entièrement touchées par un périmètre de risque la construction d'annexes de faible importance lesquelles ne pourront en aucun cas constituer un logement supplémentaire. Le but poursuivi est de ne pas empêcher les habitants concernés d'édifier un garage ou un abri de jardin, une « pièce de sommeil » supplémentaire ou d'améliorer le confort de leur habitation.

Par opposition, les parcelles touchées en partie par un risque de cavité devront impérativement accueillir les annexes en dehors de ces secteurs.

La réglementation des secteurs de risque liés aux ruissellements s'inspire de celle des secteurs de risque lié aux indices de cavités souterraines, à la différence que la construction d'annexes de faible importance n'y est pas autorisée. Les passages d'eau laissent toujours une partie des parcelles exempte du périmètre de risque, les annexes pourront alors être construites en dehors desdits secteurs.

Les constructions nécessaires à l'activité agricole¹

« Par constructions nécessaires à l'exploitation, il y a lieu d'entendre :

- les constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement des produits venant de l'exploitation...)
- les bâtiments nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage (hangars, granges...)
- les constructions d'habitation nécessaires à l'exploitation

(...)

Par ailleurs, peuvent être autorisés, au titre des constructions nécessaires à l'exploitation agricole, les constructions et aménagements, dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole, tels les locaux sur le lieu d'exploitation pour permettre la vente de produits locaux, le « camping à la ferme », l'aménagement de gîtes ruraux (à condition qu'ils soient situés à proximité de ces bâtiments ou dans l'environnement du corps d'exploitation)... »

Les voies

La voie publique s'entend de l'assiette publique de la voie ouverte à la circulation générale, comme de son assiette privée, dès lors qu'elle est ouverte à la circulation générale (CE, 12 mai 1971, Association générale amicale des propriétaires de Soorts-Hossegor, Recueil CE, Tables, p1237).

Sont alors concernées par l'article 6 les seules emprises publiques ouvertes à la circulation.

Pour les autres parcelles, ce sont les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives qui s'appliquent, notamment pour les voies privées.

L'accès

Toute voie carrossable ou servitude permettant la desserte.

L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

¹ Patrick Hocréitére « Le Plan Local d'Urbanisme, les indispensables », Editions Berger-Levrault, Juin 2004

La hauteur d'une construction

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de cette construction. Elle est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Une architecture contemporaine de qualité ou une architecture liée à une démarche HQE correctement intégrée dans le site

Les bâtiments dont l'architecture présente des lignes « nouvelles » pourront s'exonérer de plusieurs règles tout en respectant les hauteurs, les couleurs, les emprises au sol des constructions...

Il en est de même pour les bâtiments dont les lignes et le choix des composants s'inscrivent dans une démarche de développement durable.

Une extension

Une extension est nécessairement dans la continuité du bâti existant.

Une annexe

Une annexe est un bâtiment indépendant lié à une construction principale. Les annexes aux bâtiments d'habitation peuvent être un garage, une piscine, un abri de jardin ou d'animaux...

Titre I – Dispositions générales

Ce règlement est établi conformément aux articles du Code de l'Urbanisme.

Article 1 Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de GREGES

Article 2 Portée respective du règlement et des autres réglementations relative à l'occupation ou à l'utilisation des sols

1. **Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-24-2 du Code de l'Urbanisme («Règlement National d'Urbanisme»), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :**

Les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

Article R. 111-2 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article R. 111-4 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Article R. 111-15 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Article R. 111-21 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

2. **Les articles suivants du Code de l'Urbanisme demeurent également applicables, sans tenir compte des dispositions du présent règlement :**

Les entrées de ville (L.111-1-4)

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L. 122-1-5.

Elle ne s'applique pas :

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

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Un règlement local de publicité pris en application de l'article L. 581-14 du code de l'environnement est établi par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune. L'élaboration et l'approbation des dispositions d'urbanisme et du règlement local de publicité font l'objet d'une procédure unique et d'une même enquête publique.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

(...)

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation. »

L'interdiction d'accès à certaines voies (L.111-2)

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

Les dispositions applicables auxdites voies et notamment les conditions dans lesquelles l'exercice de certains droits pourra être accordé aux riverains sont déterminées, soit par l'acte déclarant d'utilité publique l'ouverture de la voie, soit par des décrets en Conseil d'Etat. »

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans (L.111-3)

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

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

Notons que le fait qu'un document d'urbanisme rende une zone inconstructible ne suffit pas en soi à faire obstacle au droit à reconstruire à l'identique un bâtiment détruit par un sinistre, sauf si l'interdiction générale de construire est motivée par une atteinte grave à la sécurité publique.

Le sursis à statuer (L.111-7 et L.111-8)

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas suivants :

- **article L.111-9** : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération
- **article L. 111-10** : projet de travaux publics ou opération d'aménagement,
- **articles L. 123-6** : prescription de l'élaboration ou de la révision du PLU,
- **articles L. 111-7 et L. 311-2** : création d'une zone d'aménagement concertée,
- **article L. 313-2** : secteur sauvegardé.

Les lotissements

S'il existe des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application de l'article L.442-9 du code de l'urbanisme, la liste de ces lotissements doit figurer dans les annexes du PLU.

- **article L. 442.9** : *« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.*

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 111-5-4.

Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L. 442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret.

La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L. 442-10. »

- **article L. 442-10** : gel des dispositions d'urbanisme du lotissement pendant 5 ans.

L'implantation des habitations légères de loisirs, installations des résidences mobiles de loisirs, des caravanes et des campings

Le code de l'urbanisme définit les conditions et formalités auxquelles elles doivent répondre comme suit :

- **Habitations légères de loisirs** : R.111-31 et R.111-32, ainsi que L. 443-1, R. 421-2 b), R. 421-9 b), R. 443-6
- **Résidences mobiles de loisirs** : R.111-33 à R.111-36
- **Caravanes** : R.111-37 à R.111-40
- **Campings** : R.111-41 à R.111-43

Les permis de construire et la réalisation d'aires de stationnement

Ces thèmes sont abordés par le code de l'urbanisme comme suit :

- **article L. 123-1-12** : localisation des aires de stationnement
- **article L. 123-1-13** : limitation du nombre de places de stationnement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

3. Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes :

Les périmètres spéciaux (R.123-13)

« Les annexes indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :

1° Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants ;

2° Les zones d'aménagement concerté ;

3° Les zones de préemption délimitées en application de l'article L. 142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L. 142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;

4° Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;

5° Les zones délimitées en application de l'article L. 430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L. 430-2 et suivants (1) ;

6° Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n° 80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;

7° Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1°, 2° et 3° de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime ;

8° Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre Ier du code minier ;

9° Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier ;

10° Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;

11° Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 ;

12° Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 ;

13° Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement ;

14° Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;

15° Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 143-1 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;

16° Les secteurs où une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent a autorisé un dépassement des règles du plan local d'urbanisme en application des articles L. 123-1-1 et L. 127-1. La délibération qui précise les limites de ce dépassement est jointe au document graphique faisant apparaître ces secteurs ;

17° Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial visées à l'article L. 332-11-3 ;

18° Les secteurs où une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent a autorisé, pour les constructions respectant les critères de performance énergétique prévus par l'article R. 111-21 du code de la construction et de l'habitation, un dépassement des règles du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 128-1. La délibération qui précise les limites de ce dépassement est jointe au document graphique faisant apparaître ces secteurs.

19° Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels le premier alinéa de l'article L. 111-6-2 ne s'applique pas. »

Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe (notice et plan)

Les dispositions de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application,

Les dispositions de la loi n°2001.44 relative à l'archéologie préventive et ses modifications

Les dispositions de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 et ses modifications sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,

Les dispositions de la Réglementation Sanitaire Départementale en vigueur,

Article 3 Division du territoire en zones

1. Le territoire visé à l'article 1 est divisé :

- En zones urbaine à laquelle s'appliquent respectivement les articles des différents chapitres du titre II du présent règlement :
 - ⇒ Zone U avec les secteurs délimités au titre de la Loi Paysage
 - ⇒ Zones Uc, Ud, Ue, Us
- En zones à urbaniser à laquelle s'appliquent respectivement les articles des différents chapitres du titre III du présent règlement :
 - ⇒ Zones AU
- En une zone agricole à laquelle s'appliquent respectivement les articles du chapitre du titre IV du présent règlement :
 - ⇒ Zone A
- En une zone naturelle à laquelle s'appliquent respectivement les articles du chapitre du titre V du présent règlement :
 - ⇒ Zones N avec les secteurs délimités au titre de la Loi Paysage

⇒ **Ces zones et secteurs sont délimités sur les documents graphiques conformément à la légende.**

2. Par ailleurs, figurent également sur les documents graphiques conformément à la légende :

- Les emplacements réservés délimités dont les effets se superposent aux dispositions des titres II à V du présent règlement.
- Les espaces boisés classés et plantations d'alignement à conserver ou à créer en application des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme dont les effets se superposent aux dispositions des titres II à V du présent règlement. Le classement « Espaces Boisés Classés » interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Les éléments du paysage, patrimoine architectural et historique :
 - ⇒ **Les haies, parcs, jardins et talus à protéger (Article L.123-1-5 III) 2° du Code de l'Urbanisme)**
Les haies, parcs, jardins et talus repérés sont identifiés au plan de zonage. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1 III) 2° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
 - ⇒ **Secteurs bâtis à protéger (Article L.123-1-5 III) 2° du Code de l'Urbanisme)**
Les secteurs bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L.123-1 III) 2° du Code de l'Urbanisme, repérés au plan de zonage, doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir avant toute destruction partielle ou totale
- Le report des périmètres de risque en application de l'article R.123-11b) par un tramage spécifique indépendant du zonage.

Dans les secteurs relatifs aux risques liés à la présence de cavités :

Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :

- × La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
- × La construction d'annexes de faible importance,
- × La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'un effondrement du sol.
- × La mise en conformité des installations agricoles

Peuvent être autorisés, les aménagements ayant pour effet de supprimer les risques de cavités souterraines.

Dans les secteurs concernés par les risques naturels liés aux inondations et aux ruissellements :

Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :

- × la réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
- × la construction d'annexes de faible importance,
- × la reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'une inondation.

Peuvent être autorisés, les affouillements et exhaussement ayant pour effet de créer un ouvrage de lutte contre le ruissellement.

3. A chaque zone de ce règlement correspondent 16 articles qui déterminent l'ensemble des possibilités d'occupation et d'utilisation du sol de toute parcelle incluse dans cette zone.

Vous repérez sur le plan de zonage à quelle zone appartient la parcelle qui vous intéresse, puis vous vous reportez dans les pages ci-après aux 16 articles qui vous définiront chaque zone :

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

Article 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SECTION II – LES CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Article 5 : *La superficie minimale des terrains constructibles*

Abrogé par l'article 157 de la loi n°2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24/03/2014.

- Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
 Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
 Article 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
 Article 9 : L'emprise au sol des constructions
 Article 10 : La hauteur maximale des constructions
 Article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
 Article 12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
 Article 13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

SECTION III – LES POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

*Article 14 : Le coefficient d'occupation des sols
 Abrogé par l'article 157 de la loi n°2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24/03/2014.*

SECTION IV – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

- Article 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales
 Article 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article 4 Champ des adaptations mineures

1. En application des dispositions de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.
 Toutefois, en vertu de l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut :
 - par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.
 - par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.
 - dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.
2. La jurisprudence a dégagé le principe selon lequel « lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard. »

Article 5 Permis de démolir

Cette obligation est instituée lorsque les travaux ont pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir (L. 421-3 du Code de l'Urbanisme),
- située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 (R. 421-28a).
- inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques (R. 421-28 b),
- située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du Code du Patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du Code du Patrimoine (R. 421-28 c),
- située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du Code de l'Environnement,
- identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application de l'article L. 123-1-5 III) 2° du Code de l'Urbanisme comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

⇒ **Ces périmètres sont reportés, s'ils existent, en annexe du PLU.**

Article 6 Prescriptions du PLU

Espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer (EBC)

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurent au Plan local d'urbanisme. Ils sont repérés au plan.

À l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique, les dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-3 et R. 130-1 à R. 130-20 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichage ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

La construction y est strictement interdite, sauf dans le cas où le bénéfice de l'article L. 130-2 du Code de l'Urbanisme, rappelé ci-après, aura été accordé.

« Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'État, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins ».

« Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie du dit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins ».

« Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions.

L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décrets prévus par l'article L. 130-6 du Code de l'Urbanisme.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité ».

Conformément à l'article R. 130-17 du Code de l'Urbanisme, les possibilités de construction accordées en application du 2ème alinéa de l'article L. 130-2 sont fixées par le décret prévu au 3ème alinéa de celui-ci.

Éléments du paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 123-1-5 III) 2° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Ils sont repérés au plan.

Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L. 123-1-5 III) 2° du Code de l'Urbanisme, par une trame paysagère, sont des espaces boisés ou des haies dans lesquels il est souhaitable de conserver voire développer ces éléments. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur mais en aucun cas les nouvelles aires de stationnement. La traversée de ces espaces par des voies et par des cheminements piétons-cycles est autorisée. La conception des éventuels aménagements pourra avantageusement les utiliser et les intégrer comme trames structurantes.

La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Titre II – Dispositions applicables aux zones urbaines

Règlement de la zone U

QUALIFICATION DE LA ZONE U

ZONE URBAINE CORRESPONDANT AU CENTRE BOURG ET A SES EXTENSIONS A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT, DE COMMERCES, D'EQUIPEMENTS ET D'ACTIVITES D'ACCOMPAGNEMENT.

CETTE ZONE COMPREND :

- **DES SECTEURS DELIMITES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE**
- **DES ELEMENTS REPERES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE**

La rédaction des articles 6 à 13 écarte l'application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme tel qu'il est entré en vigueur le 1^{er} octobre 2007 et qu'il a été modifié par l'article 1 du décret n°2012-274 du 28 février 2012.

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

Article U 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce et à l'artisanat autres que celles visées à l'article U 2.
- 1.2 Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, à la fonction d'entrepôts.
- 1.3 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes : permanents ou saisonniers.
- 1.4 Le stationnement des caravanes.
- 1.5 Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- 1.6 Les alignements sur rue de garages individuels situés en bordure de voie et non intégrés dans une construction à usage d'habitation
- 1.7 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.8 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2m et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100m², **sauf** :
 - s'ils sont rendus nécessaires à la réalisation d'aménagements hydrauliques,
 - s'ils sont rendus nécessaires à la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics,
 - dans les conditions fixées à l'article 2.
- 1.9 Le comblement des mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales
- 1.10 **Dans les secteurs délimités par une trame au titre de la Loi Paysage :**
 - toute démolition totale ou partielle des constructions, secteurs ou éléments repérés au titre du L.123-1-5 III) 2°
 - toutes les constructions sauf celles visées à l'article 2.
- 1.11 **Toute démolition totale ou partielle des constructions ponctuellement repérées au titre du L.123-1-5 III) 2° sur le plan de zonage**
- 1.12 **Dans les secteurs relatifs aux risques liés à la présence de cavités souterraines et/ou aux risques liés aux ruissellements :** toutes les constructions sauf celles visées à l'article 2.

Article U 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 **Dans toute la zone U,** les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. sont autorisées.

Excepté dans les secteurs délimités par une trame au titre de la Loi Paysage, sont autorisés :

- 2.2 Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce et à l'artisanat compatibles avec la proximité de zones d'habitat à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de l'ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries.
- 2.3 Les aires permanentes de stationnement, de jeux et de sports, ouvertes au public.
- 2.4 **Dans les secteurs délimités au titre de la Loi Paysage, sont autorisés :**
Sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité du site et du paysage, l'adaptation, la réfection, l'extension et le changement d'affectation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que les annexes.
Tout changement de destination d'une construction doit impérativement faire ressortir ses caractéristiques.

2.5 **Dans les secteurs relatifs aux risques liés à la présence de cavités :**

Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :

- la réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
- la construction d'annexes de faible importance,
- la reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'un effondrement du sol.

Peuvent être autorisés, les aménagements ayant pour effet de supprimer les risques de cavités souterraines.

2.6 **Dans les secteurs concernés par les risques naturels liés aux inondations et aux ruissellements :**

Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :

- la réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
- la construction d'annexes de faible importance,
- la reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'une inondation.

Peuvent être autorisés, les affouillements et exhaussement ayant pour effet de créer un ouvrage de lutte contre le ruissellement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 3.2 Les entrées charretières doivent être implantées à 5m en retrait de la limite d'emprise des voies existantes ou projetées.
- 3.3 Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.4 Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.
- 3.5 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle présentant le moins de danger ou de gêne peut être imposé.
- 3.6 Lorsque la cote altimétrique du terrain est inférieure à la cote altimétrique de la voie le desservant, l'accès direct au sous-sol doit, afin de ne pas recueillir les eaux pluviales de la voirie, être :
- soit situé du côté opposé à cette voie
- soit faire suite à une aire à contre-pente de 5m de long minimum
- 3.7 L'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes, piétons, personnes à mobilité réduite...
- 3.8 Les allées piétonnes doivent avoir une largeur d'emprise de 2m minimum

Article U 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 Eau potable

- 4.1.1 Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
La distribution doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

4.2 Assainissement eaux usées

- 4.2.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe
Le raccordement doit s'effectuer par des canalisations souterraines.
- 4.2.2 Les eaux usées autres que domestiques sont subordonnées à un pré-traitement précédemment à leur évacuation dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel.
Le raccordement doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

4.3 Assainissement eaux pluviales

4.3.1 Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée via un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration. Il doit garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur.

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

Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

4.3.3 Les contraintes techniques à respecter sont précisées dans le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales.

4.4 Electricité, téléphone et télédistribution

4.4.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'électricité, de téléphone et de télédistribution. Ces réseaux doivent être enterrés sous voies nouvelles. De même, les branchements privés doivent être souterrains.

Article U 5 – La superficie minimale des terrains constructibles

Cet article a été abrogé par la loi n°2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24/03/2014

Article U 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Dans toute la zone U, Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les installations nécessaires à la distribution des réseaux publics.

Exceptés dans les secteurs délimités au titre de la Loi Paysage :

6.2 Les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce et à l'artisanat doivent :

- soit être implantées en limite d'emprise existante ou projetée
- soit observer un recul d'au moins 5 m par rapport à la limite d'emprise existante ou projetée.

Toutefois, si la voie publique est une liaison douce, les constructions doivent observer un recul d'au moins 5 m par rapport à la limite d'emprise existante ou projetée.

6.3 Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément à l'article précédent pourront outre les dispositions de ces articles, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

Dans les secteurs délimités au titre de la Loi Paysage :

6.4 Les constructions admises doivent observer un recul d'au moins 20m par rapport à la limite d'emprise existante ou projetée.

6.5 Les agrandissements de constructions qui ne sont pas implantées conformément à l'article précédent pourront outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

Article U 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce et à l'artisanat doivent :

- soit observer un recul minimum de 3m
- soit être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

7.2 Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément à l'article précédent, pourront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

7.3 Les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce et à l'artisanat doivent observer un recul d'au moins 10m par rapport aux Espaces Boisés Classés.

7.4 Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément à l'article précédent, pourront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

Article U 8 – L’implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article U 9 – L’emprise au sol des constructions

Excepté dans les secteurs délimités par une trame au titre de la Loi Paysage :

9.1 Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les constructions destinées au commerce, à l'artisanat et aux bureaux.

9.2 L'emprise au sol de toutes les autres constructions, y compris les annexes, ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain.

Dans les secteurs délimités par une trame au titre de la Loi Paysage :

9.3 L'emprise au sol de toutes les constructions, y compris les annexes, ne doit pas excéder 15% de la superficie du terrain classé en zone urbaine.

Article U 10 – La hauteur maximale des constructions

10.1 La hauteur maximale des constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier ne doit pas excéder :

- Un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble habitable, ni 11m au faîtage.
- Dans le cas d'une transformation ou d'une extension en pignon, le faîtage peut prolonger le faîtage de la construction existante.
- 11m au faîtage dans le cas d'une extension en façade.

10.2 La hauteur maximale des constructions destinées aux bureaux, au commerce et à l'artisanat ne doit pas excéder :

- Un étage droit sur rez-de-chaussée, ni 8m au faîtage.
- Dans le cas d'une transformation ou d'une extension en pignon, le faîtage peut prolonger le faîtage de la construction existante.

Article U 11 – L’aspect extérieur des constructions et l’aménagement de leurs abords

Généralités

11.1 Toute construction nouvelle doit respecter le cadre créé par les immeubles avoisinants, le site ou les paysages sans exclure les architectures contemporaines de qualité ni les constructions relevant de la certification HQE Bâtiment Durable.

11.2 En cas de transformation ou d'extension de bâtiments existants et de construction d'annexes, celles-là doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble sauf pour les vérandas et les piscines couvertes.

11.3 L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

Éléments protégés au titre de la Loi Paysage

11.4 Les travaux exécutés sur les bâtiments et les constructions de caractère identifiés et localisés au rapport de présentation et aux documents graphiques de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L.123-1-5 III) 2° du code de l'urbanisme doivent être conçus de manière à éviter toute dénaturation des caractéristiques architecturales ou décoratives constituant leur intérêt patrimonial.

Les ornements maçonnés ou les décors peints existants en façades des dits bâtiments et constructions, doivent être préservés ou reproduits en cas de rénovation, ou de reconstruction.

L'ajout de matériaux modernes peut être autorisé dès l'instant où ils ne dénaturent pas les bâtiments et les constructions de caractère.

Adaptation au sol

11.5 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.6 Sur les terrains plats, les seuils des rez-de-chaussée des bâtiments doivent se situer au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la façade. De plus, la cote du rez-de-chaussée doit se situer entre 0,20 m et 0,50m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

11.7 Tout propriétaire de construction sur sous-sol devra s'assurer, par des ouvrages appropriés, contre les risques d'inondation de celui-ci.

Aspect

11.8 Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

11.9 Quand il n'est pas utilisé de matériaux traditionnels, les enduits, les bardages et les toitures doivent être mats.

11.10 Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les vérandas et les piscines couvertes.

- 11.11 D'une manière générale, les tons criards seront exclus. Toutefois, des tons vifs peuvent être autorisés sur de petites surfaces lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.
- 11.12 La teinte des antennes paraboliques doit permettre leur intégration visuelle.

Clôtures

- 11.13 Les clôtures sur rue existantes peuvent être supprimées.
Si elles sont maintenues, dans le cas où elles nécessiteraient une réédification, le soubassement, d'une hauteur maximale de 0.50m, habillé afin de faciliter son intégration dans le paysage, pourra être surmonté d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie. L'ensemble ne devra pas excéder 1.80m.
- 11.14 Des clôtures sur rue peuvent être créées.
Elles seront alors constituées d'un soubassement habillé afin de faciliter son intégration dans le paysage d'une hauteur maximale de 0.50m lequel pourra être surmonté d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie. L'ensemble ne devra pas excéder 1.80m.
- 11.15 Les végétaux utilisés en clôtures seront d'essences locales.
- 11.16 Les murs de plaques sont interdits en façade sur rue. Ils sont autorisés sur les autres limites sous réserve d'être peints, enduits ou agrémentés de plantations pour faciliter leur insertion paysagère.
- 11.17 Les murs de soutènement doivent être habillés afin de faciliter leur intégration dans le paysage.
- 11.18 **Dans les secteurs délimités par une trame au titre de la Loi Paysage :**
La réfection des murs d'enceinte ou de soutènement doit préserver les caractéristiques architecturales d'origine (hauteur, largeur, matériaux...)

De plus, l'aspect extérieur des constructions pourra avoir la forme d'une architecture contemporaine ou d'une construction relevant de la certification HQE Bâtiment Durable correctement intégrée dans le site ou respecter les alinéas suivants :

Toitures

- 11.19 Les toitures doivent être mates de ton ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie.
Les toitures en chaume peuvent être admises.
- 11.20 Il n'est pas fixé de prescriptions pour les vérandas et les piscines couvertes.
- 11.21 Les dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés ou rapportés sont autorisés.

Article U 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.
- 12.2 Le sol de ces aires devra rester en partie perméable, pour au moins un tiers de leur surface.

Article U 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- 13.1 Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces à planter d'arbres d'espèces d'essences locales.
Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme : Le classement « Espaces Boisés Classés » interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- 13.2 Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale.
En limite Ouest, les plantations de haut-jet sont préconisées pour se protéger des vents dominants. Les autres limites peuvent être constituées de basse ou moyenne tige.
- 13.3 Toute nouvelle parcelle à bâtir doit être plantée d'au-moins trois arbres de basse ou moyenne tige (arbre fruitier ou arbre feuillu) par fraction de 500 m².
- 13.4 Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espace vert d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

Éléments protégés au titre de la Loi Paysage

13.5 Les jardins, les parcs, accompagnant les bâtiments et les constructions de caractère, et les alignements d'arbres identifiés et localisés au rapport de présentation ainsi qu'au document graphique de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L.123-1-5 III) 2° du code de l'urbanisme doivent être conservés.

Les coupes et les abattages d'arbres peuvent être réalisés dans la mesure où les sujets concernés sont remplacés immédiatement par des arbres d'essence comparable.

En cas de travaux entraînant la destruction de ces jardins, parcs et alignements d'arbres, leur réaménagement dans l'esprit de l'aménagement d'origine est obligatoire.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article U 14 – Le coefficient d'occupation du sol

Cet article a été abrogé par la loi n°2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24/03/2014

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article U 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Article U 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Règlement de la zone Uc

QUALIFICATION DE LA ZONE Uc

ZONE URBAINE DELIMITANT LE TISSU BATI BATI ORIGINEL A PROTEGER AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE

La rédaction des articles 6 à 13 écarte l'application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme tel qu'il est entré en vigueur le 1^{er} octobre 2007 et qu'il a été modifié par l'article 1 du décret n°2012-274 du 28 février 2012.

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

Article Uc 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Toutes les constructions sauf celles visées à l'article 2.
- 1.2 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes : permanents ou saisonniers.
- 1.3 Le stationnement des caravanes.
- 1.4 Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- 1.5 Les alignements sur rue de garages individuels situés en bordure de voie et non intégrés dans une construction à usage d'habitation
- 1.6 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.7 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2m et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100m², sauf :
 - s'ils sont rendus nécessaires à la réalisation d'aménagements hydrauliques,
 - s'ils sont rendus nécessaires à la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics,
 - dans les conditions fixées à l'article 2.
- 1.8 Toute démolition totale ou partielle des constructions existantes à la date d'approbation du PLU
- 1.9 **Dans les secteurs relatifs aux risques liés à la présence de cavités souterraines et/ou aux risques liés aux ruissellements** : toutes les constructions sauf celles visées à l'article 2.

Article Uc 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans toute la zone Uc, sont autorisés :

- 2.1 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.2 Sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité du site et du paysage, l'adaptation, la réfection, l'extension et le changement d'affectation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que les annexes.
Tout changement de destination d'une construction doit impérativement faire ressortir ses caractéristiques.
- 2.3 **Dans les secteurs relatifs aux risques liés à la présence de cavités :**
Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :
 - la réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
 - la construction d'annexes de faible importance,
 - la reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'un effondrement du sol.Peuvent être autorisés, les aménagements ayant pour effet de supprimer les risques de cavités souterraines.
- 2.4 **Dans les secteurs concernés par les risques naturels liés aux inondations et aux ruissellements :**
Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :
 - la réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
 - la construction d'annexes de faible importance,
 - la reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'une inondation.Peuvent être autorisés, les affouillements et exhaussement ayant pour effet de créer un ouvrage de lutte contre le ruissellement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Uc 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 3.2 Les entrées charretières doivent être implantées à 5m en retrait de la limite d'emprise des voies existantes ou projetées.
- 3.3 Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.4 Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.
- 3.5 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle présentant le moins de danger ou de gêne peut être imposé.
- 3.6 Lorsque la cote altimétrique du terrain est inférieure à la cote altimétrique de la voie le desservant, l'accès direct au sous-sol doit, afin de ne pas recueillir les eaux pluviales de la voirie, être :
 - soit situé du côté opposé à cette voie
 - soit faire suite à une aire à contre-pente de 5m de long minimum
- 3.7 L'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes, piétons, personnes à mobilité réduite...
- 3.8 Les allées piétonnes doivent avoir une largeur d'emprise de 2m minimum

Article Uc 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 Eau potable

- 4.1.1 Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
La distribution doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

4.2 Assainissement eaux usées

- 4.2.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe
Le raccordement doit s'effectuer par des canalisations souterraines.
- 4.2.2 Les eaux usées autres que domestiques sont subordonnées à un pré-traitement précédemment à leur évacuation dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel.
Le raccordement doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

4.3 Assainissement eaux pluviales

- 4.3.1 Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée via un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration. Il doit garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur.
- 4.3.2 En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

- 4.3.3 Les contraintes techniques à respecter sont précisées dans le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales.

4.4 Electricité, téléphone et télédistribution

- 4.4.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'électricité, de téléphone et de télédistribution. Ces réseaux doivent être enterrés sous voies nouvelles. De même, les branchements privés doivent être souterrains.

Article Uc 5 – La superficie minimale des terrains constructibles

Cet article a été abrogé par la loi n°2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renové du 24/03/2014

Article Uc 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les installations nécessaires à la distribution des réseaux publics.
- 6.2 Les constructions admises doivent être implantées en limite d'emprise publique existante ou projetée.
- 6.3 Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément à l'article précédent pourront outre les dispositions de ces articles, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.
- 6.4 Les annexes doivent :
- soit être implantées en limite d'emprise existante ou projetée
 - soit observer un recul d'au moins 5m par rapport à la limite d'emprise publique existante ou projetée.

Article Uc 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce et à l'artisanat doivent :
- soit observer un recul minimum de 3m
 - soit être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.
- 7.2 Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément à l'article précédent, pourront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.
- 7.3 Les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce et à l'artisanat doivent observer un recul d'au moins 10m par rapport aux Espaces Boisés Classés.
- 7.4 Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément à l'article précédent, pourront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

Article Uc 8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article Uc 9 – L'emprise au sol des constructions

- 9.1 Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les constructions destinées au commerce, à l'artisanat et aux bureaux.
- 9.2 L'emprise au sol de toutes les autres constructions, y compris les annexes, ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain.

Article Uc 10– La hauteur maximale des constructions

- 10.1 La hauteur maximale des constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier ne doit pas excéder :
- Un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble habitable, ni 11m au faitage.
 - Dans le cas d'une transformation ou d'une extension en pignon, le faitage peut prolonger le faitage de la construction existante.
 - 11m au faitage dans le cas d'une extension en façade.
- 10.2 La hauteur maximale des constructions destinées aux bureaux, au commerce et à l'artisanat ne doit pas excéder :
- Un étage droit sur rez-de-chaussée, ni 8m au faitage.
 - Dans le cas d'une transformation ou d'une extension en pignon, le faitage peut prolonger le faitage de la construction existante.

Article Uc 11– L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Généralités

- 11.1 Toute construction nouvelle doit respecter le cadre créé par les immeubles avoisinants, le site ou les paysages sans exclure les architectures contemporaines de qualité ni les constructions relevant de la certification HQE Bâtiment Durable.
- 11.2 En cas de transformation ou d'extension de bâtiments existants et de construction d'annexes, celles-là doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble sauf pour les vérandas et les piscines couvertes.
- 11.3 L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

Éléments protégés au titre de la Loi Paysage

11.4 Les travaux exécutés sur les bâtiments et les constructions de caractère identifiés et localisés au rapport de présentation et aux documents graphiques de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L.123-1-5 III) 2° du code de l'urbanisme doivent être conçus de manière à éviter toute dénaturation des caractéristiques architecturales ou décoratives constituant leur intérêt patrimonial.

Les ornements maçonnés ou les décors peints existants en façades des dits bâtiments et constructions, doivent être préservés ou reproduits en cas de rénovation, ou de reconstruction.

L'ajout de matériaux modernes peut être autorisé dès l'instant où ils ne dénaturent pas les bâtiments et les constructions de caractère.

Adaptation au sol

11.5 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.6 Sur les terrains plats, les seuils des rez-de-chaussée des bâtiments doivent se situer au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la façade. De plus, la cote du rez-de-chaussée doit se situer entre 0,20 m et 0,50m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

11.7 Tout propriétaire de construction sur sous-sol devra s'assurer, par des ouvrages appropriés, contre les risques d'inondation de celui-ci.

Aspect

11.8 Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

11.9 Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les vérandas et les piscines couvertes.

11.10 D'une manière générale, les tons criards seront exclus. Toutefois, des tons vifs peuvent être autorisés sur de petites surfaces lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.

11.11 La teinte des antennes paraboliques doit permettre leur intégration visuelle.

Clôtures

11.12 Les clôtures sur rue existantes peuvent être supprimées.

Si elles sont maintenues, dans le cas où elles nécessiteraient une réédification, le soubassement, d'une hauteur maximale de 0.50m, habillé afin de faciliter son intégration dans le paysage, pourra être surmonté d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie. L'ensemble ne devra pas excéder 1.80m.

11.13 Des clôtures sur rue peuvent être créées.

Elles seront alors constituées d'un soubassement habillé afin de faciliter son intégration dans le paysage d'une hauteur maximale de 0.50m lequel pourra être surmonté d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie. L'ensemble ne devra pas excéder 1.80m.

11.14 Les végétaux utilisés en clôtures seront d'essences locales.

11.15 Les murs de plaques sont interdits en façade sur rue. Ils sont autorisés sur les autres limites sous réserve d'être peints, enduits ou agrémentés de plantations pour faciliter leur insertion paysagère.

11.16 La réfection des murs d'enceinte ou de soutènement doit préserver les caractéristiques architecturales d'origine (hauteur, largeur, matériaux...)

De plus, l'aspect extérieur des constructions pourra avoir la forme d'une architecture contemporaine ou d'une construction relevant de la certification HQE Bâtiment Durable correctement intégrée dans le site ou respecter les alinéas suivants :

Toitures

11.17 Les toitures doivent être mates de ton ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie.

Les toitures en chaume peuvent être admises.

11.18 Il n'est pas fixé de prescriptions pour les vérandas et les piscines couvertes.

11.19 Les dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés ou rapportés sont autorisés.

Article Uc 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

12.2 Le sol de ces aires devra rester en partie perméable, pour au moins un tiers de leur surface.

Article Uc 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- 13.1 Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces à planter d'arbres d'espèces d'essences locales.
Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme : Le classement « Espaces Boisés Classés » interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- 13.2 Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale.
En limite Ouest, les plantations de haut-jet sont préconisées pour se protéger des vents dominants. Les autres limites peuvent être constituées de basse ou moyenne tige.
- 13.3 Toute nouvelle parcelle à bâtir doit être plantée d'au-moins trois arbres de basse ou moyenne tige (arbre fruitier ou arbre feuillu) par fraction de 500 m².
- 13.4 Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espace vert d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

Eléments protégés au titre de la Loi Paysage

- 13.5 Les jardins, les parcs, accompagnant les bâtiments et les constructions de caractère, et les alignements d'arbres identifiés et localisés au rapport de présentation ainsi qu'au document graphique de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L.123-1-5 III) 2° du code de l'urbanisme doivent être conservés.
Les coupes et les abattages d'arbres peuvent être réalisés dans la mesure où les sujets concernés sont remplacés immédiatement par des arbres d'essence comparable.
En cas de travaux entraînant la destruction de ces jardins, parcs et alignements d'arbres, leur réaménagement dans l'esprit de l'aménagement d'origine est obligatoire.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Uc 14 – Le coefficient d'occupation du sol

Cet article a été abrogé par la loi n°2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24/03/2014

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article Uc 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

- 15.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Article Uc 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 16.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Règlement de la zone Ud

QUALIFICATION DE LA ZONE Ud

ZONE URBAINE DELIMITANT DES SECTEURS D'HABITAT DENSE

La rédaction des articles 6 à 13 écarte l'application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme tel qu'il est entré en vigueur le 1^{er} octobre 2007 et qu'il a été modifié par l'article 1 du décret n°2012-274 du 28 février 2012.

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

Article Ud 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Toutes les constructions sauf celles visées à l'article 2.
- 1.2 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes : permanents ou saisonniers.
- 1.3 Le stationnement des caravanes.
- 1.4 Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- 1.5 Les alignements sur rue de garages individuels situés en bordure de voie et non intégrés dans une construction à usage d'habitation
- 1.6 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.7 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2m et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100m², **sauf** :
 - s'ils sont rendus nécessaires à la réalisation d'aménagements hydrauliques,
 - s'ils sont rendus nécessaires à la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics,
 - dans les conditions fixées à l'article 2.
- 1.8 **Dans les secteurs relatifs aux risques liés à la présence de cavités souterraines et/ou aux risques liés aux ruissellements** : toutes les constructions sauf celles visées à l'article 2.

Article Ud 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans toute la zone Ud, sont autorisées :

- 2.1 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.2 Les constructions à vocation d'habitat et les annexes.
- 2.3 **Dans les secteurs relatifs aux risques liés à la présence de cavités :**
Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :
 - la réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
 - la construction d'annexes de faible importance,
 - la reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'un effondrement du sol.Peuvent être autorisés, les aménagements ayant pour effet de supprimer les risques de cavités souterraines.
- 2.4 **Dans les secteurs concernés par les risques naturels liés aux inondations et aux ruissellements :**
Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :
 - la réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
 - la construction d'annexes de faible importance,
 - la reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'une inondation.Peuvent être autorisés, les affouillements et exhaussement ayant pour effet de créer un ouvrage de lutte contre le ruissellement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ud 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 3.2 Les entrées charretières doivent être implantées à 5m en retrait de la limite d'emprise des voies existantes ou projetées.

- 3.3 Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.4 Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.
- 3.5 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle présentant le moins de danger ou de gêne peut être imposé.
- 3.6 Lorsque la cote altimétrique du terrain est inférieure à la cote altimétrique de la voie le desservant, l'accès direct au sous-sol doit, afin de ne pas recueillir les eaux pluviales de la voirie, être :
- soit situé du côté opposé à cette voie
- soit faire suite à une aire à contre-pente de 5m de long minimum
- 3.7 L'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes, piétons, personnes à mobilité réduite...
- 3.8 Les allées piétonnes doivent avoir une largeur d'emprise de 2m minimum

Article Ud 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 Eau potable

- 4.1.1 Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
La distribution doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

4.2 Assainissement eaux usées

- 4.2.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe
Le raccordement doit s'effectuer par des canalisations souterraines.
- 4.2.2 Les eaux usées autres que domestiques sont subordonnées à un pré-traitement précédemment à leur évacuation dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel.
Le raccordement doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

4.3 Assainissement eaux pluviales

- 4.3.1 Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée via un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration. Il doit garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur.
- 4.3.2 En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.
- 4.3.3 Les contraintes techniques à respecter sont précisées dans le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales.

4.4 Electricité, téléphone et télédistribution

- 4.4.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'électricité, de téléphone et de télédistribution. Ces réseaux doivent être enterrés sous voies nouvelles. De même, les branchements privés doivent être souterrains.

Article Ud 5 – La superficie minimale des terrains constructibles

Cet article a été abrogé par la loi n°2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24/03/2014

Article Ud 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les installations nécessaires à la distribution des réseaux publics.
- 6.2 Les constructions admises doivent :
- soit être implantées en limite d'emprise existante ou projetée
- soit observer un recul d'au moins 5 m par rapport à la limite d'emprise existante ou projetée.
Toutefois, si la voie publique est une liaison douce, les constructions doivent observer un recul d'au moins 5 m par rapport à la limite d'emprise existante ou projetée.

- 6.3 Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément à l'article précédent pourront, outre les dispositions de ces articles, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

Article Ud 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les constructions admises doivent :
- soit observer un recul minimum de 3m
 - soit être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.
- 7.2 Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément à l'article précédent, pourront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.
- 7.3 Les constructions admises doivent observer un recul d'au moins 10m par rapport aux Espaces Boisés Classés.
- 7.4 Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément à l'article précédent, pourront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

Article Ud 8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article Ud 9 – L'emprise au sol des constructions

- 9.1 L'emprise au sol de toutes les constructions, y compris les annexes, ne doit pas excéder 35% de la superficie du terrain.

Article Ud 10 – La hauteur maximale des constructions

- 10.1 La hauteur maximale des constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier ne doit pas excéder :
- Un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble habitable, ni 11m au faîtage.
 - Dans le cas d'une transformation ou d'une extension en pignon, le faîtage peut prolonger le faîtage de la construction existante.
 - 11m au faîtage dans le cas d'une extension en façade.
- 10.2 La hauteur maximale des constructions destinées aux bureaux, au commerce et à l'artisanat ne doit pas excéder :
- Un étage droit sur rez-de-chaussée, ni 8m au faîtage.
 - Dans le cas d'une transformation ou d'une extension en pignon, le faîtage peut prolonger le faîtage de la construction existante.

Article Ud 11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Généralités

- 11.1 Toute construction nouvelle doit respecter le cadre créé par les immeubles avoisinants, le site ou les paysages sans exclure les architectures contemporaines de qualité ni les constructions relevant de la certification HQE Bâtiment Durable.
- 11.2 En cas de transformation ou d'extension de bâtiments existants et de construction d'annexes, celles-là doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble sauf pour les vérandas et les piscines couvertes.
- 11.3 L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

Adaptation au sol

- 11.4 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.
- 11.5 Sur les terrains plats, les seuils des rez-de-chaussée des bâtiments doivent se situer au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la façade. De plus, la cote du rez-de-chaussée doit se situer entre 0,20 m et 0,50m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.
- 11.6 Tout propriétaire de construction sur sous-sol devra s'assurer, par des ouvrages appropriés, contre les risques d'inondation de celui-ci.

Aspect

- 11.7 Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- 11.8 Quand il n'est pas utilisé de matériaux traditionnels, les enduits, les bardages et les toitures doivent être mats.
- 11.9 Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les vérandas et les piscines couvertes.
- 11.10 D'une manière générale, les tons criards seront exclus. Toutefois, des tons vifs peuvent être autorisés sur de petites surfaces lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.
- 11.11 La teinte des antennes paraboliques doit permettre leur intégration visuelle.

Clôtures

- 11.12 Les clôtures sur rue existantes peuvent être supprimées.
Si elles sont maintenues, dans le cas où elles nécessiteraient une réédification, le soubassement, d'une hauteur maximale de 0.50m, habillé afin de faciliter son intégration dans le paysage, pourra être surmonté d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie. L'ensemble ne devra pas excéder 1.80m.
- 11.13 Des clôtures sur rue peuvent être créées.
Elles seront alors constituées d'un soubassement habillé afin de faciliter son intégration dans le paysage d'une hauteur maximale de 0.50m lequel pourra être surmonté d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie. L'ensemble ne devra pas excéder 1.80m.
- 11.14 Les végétaux utilisés en clôtures seront d'essences locales.
- 11.15 Les murs de plaques sont interdits en façade sur rue. Ils sont autorisés sur les autres limites sous réserve d'être peints, enduits ou agrémentés de plantations pour faciliter leur insertion paysagère.
- 11.16 Les murs de soutènement doivent être habillés afin de faciliter leur intégration dans le paysage.

De plus, l'aspect extérieur des constructions pourra avoir la forme d'une architecture contemporaine ou d'une construction relevant de la certification HQE Bâtiment Durable correctement intégrée dans le site ou respecter les alinéas suivants :

Toitures

- 11.17 Les toitures doivent être mates de ton ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie.
Les toitures en chaume peuvent être admises.
- 11.18 Il n'est pas fixé de prescriptions pour les vérandas et les piscines couvertes.
- 11.19 Les dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés ou rapportés sont autorisés.

Article Ud 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.
- 12.2 Le sol de ces aires devra rester en partie perméable, pour au moins un tiers de leur surface.

Article Ud 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- 13.1 Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces à planter d'arbres d'espèces d'essences locales.
Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme : Le classement « Espaces Boisés Classés » interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- 13.2 Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale.
En limite Ouest, les plantations de haut-jet sont préconisées pour se protéger des vents dominants. Les autres limites peuvent être constituées de basse ou moyenne tige.
- 13.3 Toute nouvelle parcelle à bâtir doit être plantée d'au-moins trois arbres de basse ou moyenne tige (arbre fruitier ou arbre feuillu) par fraction de 500 m².
- 13.4 Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espace vert d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ud 14 – Le coefficient d'occupation du sol

Cet article a été abrogé par la loi n°2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renové du 24/03/2014

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article Ud 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

- 15.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Article Ud 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 16.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Règlement de la zone Ue

QUALIFICATION DE LA ZONE Ue

ZONE URBAINE DELIMITANT LA ZONE D'ACTIVITES ARTISANALES EXISTANTE A LA DATE D'APPROBATION DU PLU

La rédaction des articles 6 à 13 écarte l'application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme tel qu'il est entré en vigueur le 1^{er} octobre 2007 et qu'il a été modifié par l'article 1 du décret n°2012-274 du 28 février 2012.

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

Article Ue 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Toutes les constructions sauf celles visées à l'article 2.
- 1.2 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes : permanents ou saisonniers.
- 1.3 Le stationnement des caravanes.
- 1.4 Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- 1.5 Les alignements sur rue de garages individuels situés en bordure de voie et non intégrés dans une construction à usage d'habitation
- 1.6 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.7 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2m et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100m², **sauf** :
 - s'ils sont rendus nécessaires à la réalisation d'aménagements hydrauliques,
 - s'ils sont rendus nécessaires à la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics,
 - dans les conditions fixées à l'article 2.
- 1.8 Les dépôts de toute nature.
- 1.9 **Dans les secteurs relatifs aux risques liés à la présence de cavités souterraines et/ou aux risques liés aux ruissellements** : toutes les constructions sauf celles visées à l'article 2.

Article Ue 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans toute la zone Ue, sont autorisées :

- 2.1 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.2 Toute construction et toute opération à usage principale d'activités, de commerces, de dépôts de matériaux et les bureaux et services liés au fonctionnement des installations admises.
- 2.3 Les aménagements d'accompagnement nécessaires à l'activité.
- 2.4 **Dans les secteurs relatifs aux risques liés à la présence de cavités :**
Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :
 - la réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
 - la construction d'annexes de faible importance,
 - la reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'un effondrement du sol.Peuvent être autorisés, les aménagements ayant pour effet de supprimer les risques de cavités souterraines.
- 2.5 **Dans les secteurs concernés par les risques naturels liés aux inondations et aux ruissellements :**
Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :
 - la réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
 - la construction d'annexes de faible importance,
 - la reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'une inondation.Peuvent être autorisés, les affouillements et exhaussement ayant pour effet de créer un ouvrage de lutte contre le ruissellement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ue 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 3.2 Les entrées charretières doivent être implantées à 5m en retrait de la limite d'emprise des voies existantes ou projetées.
- 3.3 Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.4 Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.
- 3.5 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle présentant le moins de danger ou de gêne peut être imposé.
- 3.6 Les sous-sols sont interdits.
- 3.7 L'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes, piétons, personnes à mobilité réduite...
- 3.8 Les allées piétonnes doivent avoir une largeur d'emprise de 2m minimum

Article Ue 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 Eau potable

- 4.1.1 Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
La distribution doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

4.2 Assainissement eaux usées

- 4.2.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe
Le raccordement doit s'effectuer par des canalisations souterraines.
- 4.2.2 Les eaux usées autres que domestiques sont subordonnées à un pré-traitement précédemment à leur évacuation dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel.
Le raccordement doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

4.3 Assainissement eaux pluviales

- 4.3.1 Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée via un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration. Il doit garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur.
- 4.3.2 En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

- 4.3.3 Les contraintes techniques à respecter sont précisées dans le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales.

4.4 Electricité, téléphone et télédistribution

- 4.4.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'électricité, de téléphone et de télédistribution. Ces réseaux doivent être enterrés sous voies nouvelles. De même, les branchements privés doivent être souterrains.

Article Ue 5 – La superficie minimale des terrains constructibles

Cet article a été abrogé par la loi n°2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24/03/2014

Article Ue 6 – L’implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les installations nécessaires à la distribution des réseaux publics.
- 6.2 Les constructions admises doivent observer un recul d'au moins :
- 5 m par rapport à la limite d'emprise existante de la RD 920
 - 3 m par rapport à la limite d'emprise existante ou projetée de toutes les autres voies
- 6.3 Les agrandissements de constructions qui ne sont pas implantés conformément à l'article précédent pourront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

Article Ue 7 – L’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les constructions admises doivent observer un recul d'au moins 5m par rapport à la limite séparative.
- 7.2 Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantés conformément à l'article précédent, pourront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

Article Ue 8 – L’implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article Ue 9 – L’emprise au sol des constructions

- 9.1 Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article Ue 10 – La hauteur maximale des constructions

- 10.1 La hauteur maximale des constructions destinées aux activités économiques ne doit pas excéder 8m au faîtage.

Article Ue 11 – L’aspect extérieur des constructions et l’aménagement de leurs abords

Généralités

- 11.1 Toute construction nouvelle doit respecter le cadre créé par les immeubles avoisinants, le site ou les paysages sans exclure les architectures contemporaines de qualité ni les constructions relevant de la certification HQE Bâtiment Durable.
- 11.2 En cas de transformation ou d'extension de bâtiments existants et de construction d'annexes, celles-là doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble sauf pour les vérandas et les piscines couvertes.
- 11.3 L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

Adaptation au sol

- 11.4 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.
- 11.5 Sur les terrains plats, les seuils des rez-de-chaussée des bâtiments doivent se situer au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la façade. De plus, la cote du rez-de-chaussée doit se situer entre 0,20 m et 0,50m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

Aspect

- 11.6 Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- 11.7 Quand il n'est pas utilisé de matériaux traditionnels, les enduits, les bardages et les toitures doivent être mats.
- 11.8 D'une manière générale, les tons criards seront exclus. Toutefois, des tons vifs peuvent être autorisés sur de petites surfaces lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.

Clôtures

- 11.9 Les clôtures doivent être à claire voie.
- 11.10 La hauteur des clôtures est fixée à 2m maximum.

Toitures

- 11.11 Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article Ue 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement aspect extérieur des constructions et l’aménagement de leurs abords

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

Article Ue 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- 13.1 Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale.
En limite Ouest, les plantations de haut-jet sont préconisées pour se protéger des vents dominants. Les autres limites peuvent être constituées de basse ou moyenne tige.
- 13.2 Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espace vert d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ue 14 – Le coefficient d'occupation du sol

Cet article a été abrogé par la loi n°2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24/03/2014

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article Ue 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

- 15.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Article Ue 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 16.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Règlement de la zone Us

QUALIFICATION DE LA ZONE Us

ZONE URBAINE DELIMITANT LES EQUIPEMENTS PUBLICS

La rédaction des articles 6 à 13 écarte l'application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme tel qu'il est entré en vigueur le 1^{er} octobre 2007 et qu'il a été modifié par l'article 1 du décret n°2012-274 du 28 février 2012.

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

Article Us 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Toutes les constructions sauf celles visées à l'article 2.
- 1.2 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes : permanents ou saisonniers.
- 1.3 Le stationnement des caravanes.
- 1.4 Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- 1.5 Les alignements sur rue de garages individuels situés en bordure de voie et non intégrés dans une construction à usage d'habitation
- 1.6 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.7 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2m et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100m², **sauf** :
 - s'ils sont rendus nécessaires à la réalisation d'aménagements hydrauliques,
 - s'ils sont rendus nécessaires à la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics,
 - dans les conditions fixées à l'article 2.
- 1.8 **Dans les secteurs relatifs aux risques liés à la présence de cavités souterraines et/ou aux risques liés aux ruissellements** : toutes les constructions sauf celles visées à l'article 2.

Article Us 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans toute la zone Us, sont autorisées :

- 2.1 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.2 Les constructions à vocation d'équipements publics.
- 2.3 **Dans les secteurs relatifs aux risques liés à la présence de cavités :**
Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :
 - la réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
 - la construction d'annexes de faible importance,
 - la reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'un effondrement du sol.Peuvent être autorisés, les aménagements ayant pour effet de supprimer les risques de cavités souterraines.
- 2.4 **Dans les secteurs concernés par les risques naturels liés aux inondations et aux ruissellements :**
Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :
 - la réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
 - la construction d'annexes de faible importance,
 - la reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'une inondation.Peuvent être autorisés, les affouillements et exhaussement ayant pour effet de créer un ouvrage de lutte contre le ruissellement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Us 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 3.2 Les entrées charretières doivent être implantées à 5m en retrait de la limite d'emprise des voies existantes ou projetées.

- 3.3 Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.4 Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.
- 3.5 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle présentant le moins de danger ou de gêne peut être imposé.
- 3.6 Lorsque la cote altimétrique du terrain est inférieure à la cote altimétrique de la voie le desservant, l'accès direct au sous-sol doit, afin de ne pas recueillir les eaux pluviales de la voirie, être :
 - soit situé du côté opposé à cette voie
 - soit faire suite à une aire à contre-pente de 5m de long minimum
- 3.7 L'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes, piétons, personnes à mobilité réduite...
- 3.8 Les allées piétonnes doivent avoir une largeur d'emprise de 2m minimum

Article Us 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 Eau potable

- 4.1.1 Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
La distribution doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

4.2 Assainissement eaux usées

- 4.2.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe
Le raccordement doit s'effectuer par des canalisations souterraines.
- 4.2.2 Les eaux usées autres que domestiques sont subordonnées à un pré-traitement précédemment à leur évacuation dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel.
Le raccordement doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

4.3 Assainissement eaux pluviales

- 4.3.1 Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée via un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration. Il doit garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur.
- 4.3.2 En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.
- 4.3.3 Les contraintes techniques à respecter sont précisées dans le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales.

4.4 Electricité, téléphone et télédistribution

- 4.4.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'électricité, de téléphone et de télédistribution. Ces réseaux doivent être enterrés sous voies nouvelles. De même, les branchements privés doivent être souterrains.

Article Us 5 – La superficie minimale des terrains constructibles

Cet article a été abrogé par la loi n°2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24/03/2014

Article Us 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les installations nécessaires à la distribution des réseaux publics.
- 6.2 Les constructions admises doivent observer un recul d'au moins 5m par rapport à la limite d'emprise existante ou projetée.
- 6.3 Les agrandissements des constructions existantes à vocation d'équipements publics qui ne sont pas implantées conformément à l'article précédent pourront outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

Article Us 7 – L’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les constructions admises doivent observer un recul d’au moins 3m par rapport à la limite séparative.
- 7.2 Les agrandissements des constructions existantes à vocation d’équipements publics qui ne sont pas implantées conformément à l’article précédent, pourront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.
- 7.3 Les constructions admises doivent observer un recul d’au moins 10m par rapport aux Espaces Boisés Classés.

Article Us 8 – L’implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1 Il n’est pas fixé de prescriptions particulières.

Article Us 9 – L’emprise au sol des constructions

- 9.1 Il n’est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article Us 10 – La hauteur maximale des constructions

- 10.1 La hauteur maximale des constructions admises ne doit pas excéder 8m au faîtage.
- 10.2 Dans le cas d’une transformation ou d’une extension en pignon, le faîtage peut prolonger le faîtage de la construction existante.

Article Us 11 – L’aspect extérieur des constructions et l’aménagement de leurs abords

Généralités

- 11.1 Toute construction nouvelle doit respecter le cadre créé par les immeubles avoisinants, le site ou les paysages sans exclure les architectures contemporaines de qualité ni les constructions relevant de la certification HQE Bâtiment Durable.
- 11.2 En cas de transformation ou d’extension de bâtiments existants et de construction d’annexes, celles-là doivent respecter ou restituer le caractère de l’ensemble sauf pour les vérandas et les piscines couvertes.
- 11.3 L’emploi d’énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

Adaptation au sol

- 11.4 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.
- 11.5 Sur les terrains plats, les seuils des rez-de-chaussée des bâtiments doivent se situer au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la façade. De plus, la cote du rez-de-chaussée doit se situer entre 0,20 m et 0,50m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.
- 11.6 Tout propriétaire de construction sur sous-sol devra s’assurer, par des ouvrages appropriés, contre les risques d’inondation de celui-ci.

Aspect

- 11.7 Tout pastiche d’une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- 11.8 Quand il n’est pas utilisé de matériaux traditionnels, les enduits, les bardages et les toitures doivent être mats.
- 11.9 D’une manière générale, les tons criards seront exclus. Toutefois, des tons vifs peuvent être autorisés sur de petites surfaces lorsqu’ils ont pour objet d’affirmer un parti architectural.
- 11.10 La teinte des antennes paraboliques doit permettre leur intégration visuelle.

Clôtures

- 11.11 Les clôtures sur rue existantes peuvent être supprimées.
Si elles sont maintenues, dans le cas où elles nécessiteraient une réédification, le soubassement, d’une hauteur maximale de 0.50m, habillé afin de faciliter son intégration dans le paysage, pourra être surmonté d’un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie. L’ensemble ne devra pas excéder 1.80m.
- 11.12 Des clôtures sur rue peuvent être créées.
Elles seront alors constituées d’un soubassement habillé afin de faciliter son intégration dans le paysage d’une hauteur maximale de 0.50m lequel pourra être surmonté d’un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie. L’ensemble ne devra pas excéder 1.80m.
- 11.13 Les végétaux utilisés en clôtures seront d’essences locales.
- 11.14 Les murs de plaques sont interdits en façade sur rue. Ils sont autorisés sur les autres limites sous réserve d’être peints, enduits ou agrémentés de plantations pour faciliter leur insertion paysagère.
- 11.15 Les murs de soutènement doivent être habillés afin de faciliter leur intégration dans le paysage.

De plus, l'aspect extérieur des constructions pourra avoir la forme d'une architecture contemporaine ou d'une construction relevant de la certification HQE Bâtiment Durable correctement intégrée dans le site ou respecter les alinéas suivants :

Toitures

- 11.16 Les toitures doivent être mates de ton ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie.
Les toitures en chaume peuvent être admises.
- 11.17 Il n'est pas fixé de prescriptions pour les vérandas et les piscines couvertes.
- 11.18 Les dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés ou rapportés sont autorisés.

Article Us 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.
- 12.2 Le sol de ces aires devra rester en partie perméable, pour au moins un tiers de leur surface.

Article Us 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- 13.1 Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces à planter d'arbres d'espèces d'essences locales.
Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme : Le classement « Espaces Boisés Classés » interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- 13.2 Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale.
En limite Ouest, les plantations de haut-jet sont préconisées pour se protéger des vents dominants. Les autres limites peuvent être constituées de basse ou moyenne tige.
- 13.3 Toute nouvelle parcelle à bâtir doit être plantée d'au-moins trois arbres de basse ou moyenne tige (arbre fruitier ou arbre feuillu) par fraction de 500 m².
- 13.4 Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espace vert d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Us 14 – Le coefficient d'occupation du sol

Cet article a été abrogé par la loi n° 2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24/03/2014

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article Us 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

- 15.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Article Us 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 16.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Titre III – Dispositions applicables à la zone à urbaniser

Règlement de la zone AU

QUALIFICATION DE LA ZONE AU

ZONE A URBANISER A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT QUI PEUT ETRE URBANISEE A L'OCCASION DE LA REALISATION D'OPERATIONS D'AMENAGEMENT OU DE CONSTRUCTIONS A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT COMPATIBLES AVEC UN AMENAGEMENT COHERENT DE TOUTE LA ZONE ET A CONDITION QUE SOIENT REALISES LES EQUIPEMENTS NECESSAIRES

La rédaction des articles 6 à 13 écarte l'application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme tel qu'il est entré en vigueur le 1^{er} octobre 2007 et qu'il a été modifié par l'article 1 du décret n°2012-274 du 28 février 2012.

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

Article AU 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article AU 2.
- 1.2 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2m et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100m², **sauf** :
 - s'ils sont rendus nécessaires à la réalisation d'aménagements hydrauliques,
 - s'ils sont rendus nécessaires à la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics
 - dans les conditions fixées à l'article 2.
- 1.3 Le comblement des mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales
- 1.4 **Dans les secteurs relatifs aux risques liés à la présence de cavités souterraines et/ou aux risques liés aux ruissellements** : toutes les constructions sauf celles visées à l'article 2.

Article AU 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées :

- 2.1 Toute construction et toute opération d'aménagement d'ensemble à usage d'habitation à la condition que le constructeur ou le lotisseur prenne à sa charge la réalisation des équipements propres à la zone sans préjudice des participations éventuellement exigibles.
- 2.2 Les équipements d'infrastructures et constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces aménagements.
- 2.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.4 **Dans les secteurs relatifs aux risques liés à la présence de cavités** :
Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :
 - la réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
 - la construction d'annexes de faible importance,
 - la reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'un effondrement du sol.Peuvent être autorisés, les aménagements ayant pour effet de supprimer les risques de cavités souterraines.
- 2.5 **Dans les secteurs concernés par les risques naturels liés aux inondations et aux ruissellements** :
Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :
 - la réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
 - la construction d'annexes de faible importance,
 - la reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'une inondation.Peuvent être autorisés, les affouillements et exhaussement ayant pour effet de créer un ouvrage de lutte contre le ruissellement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.

- 3.2 Les entrées charretières doivent être implantées à 5m en retrait de la limite d'emprise des voies existantes ou projetées.
- 3.3 Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.4 Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.
- 3.5 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle présentant le moins de danger ou de gêne peut être imposé.
- 3.6 Lorsque la cote altimétrique du terrain est inférieure à la cote altimétrique de la voie le desservant, l'accès direct au sous-sol doit, afin de ne pas recueillir les eaux pluviales de la voirie, être :
- soit situé du côté opposé à cette voie
- soit faire suite à une aire à contre-pente de 5m de long minimum
- 3.7 L'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes, piétons, personnes à mobilité réduite...
- 3.8 Les allées piétonnes doivent avoir une largeur d'emprise de 2m minimum.

Article AU 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité doivent présenter des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies.

4.1 Eau potable

- 4.1.1 Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

La distribution doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

4.2 Assainissement eaux usées

- 4.2.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe

Le raccordement doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

4.3 Assainissement eaux pluviales

- 4.3.1 Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée via un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration. Il doit garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur.

- 4.3.2 La gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone à urbaniser dans sa totalité. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

- 4.3.3 Les contraintes techniques à respecter sont précisées dans le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales.

4.4 Electricité, téléphone et télédistribution

- 4.4.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'électricité, de téléphone et de télédistribution. Ces réseaux doivent être enterrés sous voies nouvelles. De même, les branchements privés doivent être souterrains.

Article AU 5 – La superficie minimale des terrains constructibles

Cet article a été abrogé par la loi n°2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24/03/2014

Article AU 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Les constructions doivent observer un recul d'au moins 10m par rapport aux Espaces Boisés Classés.
- 6.2 En l'absence d'Espaces Boisés Classés en limite d'emprise publique, les constructions doivent :
- soit être implantées en limite d'emprise existante ou projetée
- soit observer un recul d'au moins 5 m par rapport à la limite d'emprise existante ou projetée.
Toutefois, si la voie publique est une liaison douce, les constructions doivent observer un recul d'au moins 5 m par rapport à la limite d'emprise existante ou projetée.

6.3 Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les installations nécessaires à la distribution des réseaux publics.

Article AU 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions doivent observer un recul d'au moins 10m par rapport aux Espaces Boisés Classés

7.2 En l'absence d'Espaces Boisés Classés en limite séparative, les constructions doivent :

- soit observer un recul minimum de 3m
- soit être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives

Article AU 8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article AU 9 – L'emprise au sol des constructions

9.1 L'emprise au sol de toutes les autres constructions, y compris les annexes, ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain.

Article AU 10 – La hauteur maximale des constructions

10.1 La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 11m au faîtage.

Article AU 11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Généralités

11.1 Toute construction nouvelle doit respecter le cadre créé par les immeubles avoisinants, le site ou les paysages sans exclure les architectures contemporaines de qualité ni les constructions relevant de la certification HQE Bâtiment Durable.

11.2 L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

Adaptation au sol

11.3 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.4 Sur les terrains plats, les seuils des rez-de-chaussée des bâtiments doivent se situer au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la façade. De plus, la cote du rez-de-chaussée doit se situer entre 0,20 m et 0,50m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

11.5 Tout propriétaire de construction sur sous-sol devra s'assurer, par des ouvrages appropriés, contre les risques d'inondation de celui-ci.

Aspect

11.6 Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

11.7 Quand il n'est pas utilisé de matériaux traditionnels, les enduits, les bardages et les toitures doivent être mats.

11.8 Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les vérandas et les piscines couvertes.

11.9 D'une manière générale, les tons criards seront exclus. Toutefois, des tons vifs peuvent être autorisés sur de petites surfaces lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.

11.10 La teinte des antennes paraboliques doit permettre leur intégration visuelle

Clôtures

11.11 Des clôtures sur rue peuvent être créées.

Elles seront alors constituées d'un soubassement habillé afin de faciliter son intégration dans le paysage d'une hauteur maximale de 0.50m lequel pourra être surmonté d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie. L'ensemble ne devra pas excéder 1.80m.

11.12 Les végétaux utilisés en clôtures seront d'essences locales.

11.13 Les murs de plaques sont interdits en façade sur rue. Ils sont autorisés sur les autres limites sous réserve d'être peints, enduits ou agrémentés de plantation pour faciliter leur insertion paysagère.

11.14 Les murs de soutènement doivent être habillés afin de faciliter leur intégration dans le paysage.

De plus, l'aspect extérieur des constructions pourra avoir la forme d'une architecture contemporaine ou d'une construction relevant de la certification HQE Bâtiment Durable correctement intégrée dans le site ou respecter les alinéas suivants :

Toitures

- 11.15 Les toitures doivent être mates de ton ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie.
- 11.16 Il n'est pas fixé de prescriptions pour les vérandas et les piscines couvertes
- 11.17 Les dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés ou rapportés sont autorisés.

Article AU 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.
- 12.2 Le sol de ces aires devra rester en partie perméable, pour au moins un tiers de leur surface.

Article AU 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- 13.1 Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces à planter d'arbres de grand développement.
Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Le classement « Espaces Boisés Classés » interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- 13.2 Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale de basse ou moyenne tige.
En limite Ouest, les plantations de haut-jet sont préconisées pour se protéger des vents dominants. Les autres limites peuvent être constituées de basse ou moyenne tige.
- 13.3 Toute nouvelle parcelle à bâtir doit être plantée d'au-moins trois arbres de basse ou moyenne tige (arbre fruitier ou arbre feuillu) par fraction de 500 m².
- 13.4 Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espace vert d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AU 14 – Le coefficient d'occupation du sol

Cet article a été abrogé par la loi n°2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24/03/2014

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article AU 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

- 15.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Article AU 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 16.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Titre IV – Dispositions applicables à la zone agricole

Règlement de la zone A

QUALIFICATION DE LA ZONE A

ZONE EQUIPEE OU NON A PROTEGER EN RAISON DU POTENTIEL AGRONOMIQUE, BIOLOGIQUE OU ECONOMIQUE DES TERRES AGRICOLES.

CETTE ZONE COMPREND DES ELEMENTS REPERES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE.

La rédaction des articles 6 à 13 écarte l'application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme tel qu'il est entré en vigueur le 1^{er} octobre 2007 et qu'il a été modifié par l'article 1 du décret n°2012-274 du 28 février 2012.

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

Article A 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article A 2.
- 1.2 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2m et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100m², **sauf** :
 - s'ils sont rendus nécessaires à la réalisation d'aménagements hydrauliques,
 - s'ils sont rendus nécessaires à la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics,
 - dans les conditions fixées à l'article 2
- 1.3 Le comblement des mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales.

Article A 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

A condition que leur localisation ou leur situation :

- **ne favorise pas une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants,**
- **ne compromette pas les activités agricoles en raison notamment des structures d'exploitation ou de la valeur agronomique des sols.**

Sont autorisées :

- 2.1 Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- 2.2 Les constructions à destination d'habitation et leurs extensions dès lors qu'elles sont uniquement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'exploitation agricole.
- 2.3 Le changement de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage par la lettre B suivie d'un numéro d'ordre.
Ce changement de destination doit impérativement faire ressortir ses caractéristiques.
L'ajout de matériaux modernes peut être autorisé dès l'instant où ils ne dénaturent pas le bâtiment.
- 2.4 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.5 **Dans les secteurs relatifs aux risques liés à la présence de cavités :**
Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :
 - La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
 - La construction d'annexes de faible importance,
 - La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'un effondrement du sol.
 - La mise en conformité des installations agricolesPeuvent être autorisés, les aménagements ayant pour effet de supprimer les risques de cavités souterraines.
- 2.6 **Dans les secteurs concernés par les risques naturels liés aux inondations et aux ruissellements :**
Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :
 - la réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
 - la construction d'annexes de faible importance,
 - la reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'une inondation.Peuvent être autorisés, les affouillements et exhaussement ayant pour effet de créer un ouvrage de lutte contre le ruissellement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 3.2 Toute opération doit créer le minimum d'accès sur les voies publiques.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.3 Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.

Article A 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 Eau potable

- 4.1.1 Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
La distribution doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

4.2 Assainissement eaux usées

- 4.2.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
Le raccordement doit s'effectuer par des canalisations souterraines.
- 4.2.2 Les eaux usées autres que domestiques sont subordonnées à un pré-traitement précédemment à leur évacuation dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel.
Le raccordement doit s'effectuer par des canalisations souterraines.
- 4.2.3 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.

4.3 Assainissement eaux pluviales

- 4.3.1 Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée via un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration. Il doit garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur.
- 4.3.2 En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 4.3.3 Les contraintes techniques à respecter sont précisées dans le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales.

4.4 Electricité, téléphone et télédistribution

- 4.4.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'électricité, de téléphone et de télédistribution. Ces réseaux doivent être enterrés sous voies nouvelles. De même, les branchements privés doivent être souterrains.

Article A 5 – La superficie minimale des terrains constructibles

Cet article a été abrogé par la loi n°2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24/03/2014

Article A 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Les constructions doivent observer un recul d'au moins 75m par rapport à l'axe de la RD 925. Ce recul ne s'applique pas :
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
 - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
 - aux bâtiments d'exploitation agricole
 - aux réseaux d'intérêt public
- 6.2 Les constructions doivent être implantées en observant un recul d'au moins 10m par rapport à la limite d'emprise publique existante ou projetée et par rapport aux Espaces Boisés Classés.

6.3 Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément à l'article précédent, pourront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

6.4 Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les installations nécessaires à la distribution des réseaux publics.

Article A 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions doivent observer un recul d'au moins 10m par rapport aux Espaces Boisés Classés.

7.2 Lorsque la limite séparative n'est pas constituée d'Espaces Boisés Classés, les constructions doivent être implantées en observant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur sans jamais être inférieur à 5m.

7.3 Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément aux deux articles précédents, pourront, outre les dispositions de ces articles, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

Article A 8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales

Article A 9 – L'emprise au sol des constructions

9.1 Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article A 10 – La hauteur maximale des constructions

10.1 La hauteur maximale des constructions destinées à l'habitation et aux activités annexes à l'activité agricole ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble habitable, ni 11m au faîtage.

10.2 La hauteur maximale des constructions destinées à l'activité agricole ne doit pas excéder 15m au faîtage.

10.3 Dans le cas d'une transformation ou d'une extension en pignon, le faîtage peut prolonger le faîtage de la construction existante.

10.4 Dans le cas d'une extension en façade d'une construction à vocation d'habitat, la hauteur maximale est fixée à 11m au faîtage.

Article A 11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Généralités

11.1 Toute construction nouvelle doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages.

11.2 En cas de transformation ou d'extension de bâtiments existants et de construction d'annexes, celles-là doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble sauf pour les vérandas et les piscines couvertes.

11.3 L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

Éléments protégés au titre de la Loi Paysage

11.4 Les travaux exécutés sur les bâtiments et les constructions de caractère identifiés et localisés au rapport de présentation et aux documents graphiques de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L.123-1-5 III) 2° du code de l'urbanisme doivent être conçus de manière à éviter toute dénaturation des caractéristiques architecturales ou décoratives constituant leur intérêt patrimonial.

Les ornements maçonnés ou les décors peints existants en façades des dits bâtiments et constructions, doivent être préservés ou reproduits en cas de rénovation, ou de reconstruction.

L'ajout de matériaux modernes peut être autorisé dès l'instant où ils ne dénaturent pas les bâtiments et les constructions de caractère.

Adaptation au sol

11.5 Sauf pour les bâtiments d'exploitation agricole, les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

Aspect

11.6 Pour les constructions à usage d'habitation :

- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- L'emploi de tous matériaux brillants, métalliques ou plastiques en dehors de ceux éventuellement nécessaires aux dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés ou rapportés est interdit.
- Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les vérandas et les piscines couvertes.
- La teinte des antennes paraboliques doit permettre leur intégration visuelle.
- D'une manière générale, les tons criards seront exclus. Toutefois, des tons vifs peuvent être autorisés sur de petites surfaces lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.

11.7 Les bâtiments agricoles doivent présenter des couleurs sombres et être constitués de matériaux mats.

Toitures

- 11.8 Les toitures doivent être mates de ton ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie. Le chaume peut être admis.
- 11.9 Il n'est pas fixé de prescriptions pour les vérandas et les piscines couvertes.
- 11.10 Les dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés ou rapportés sont autorisés.
- 11.11 Les matériaux translucides destinés à la création de puits de jour sont autorisés sur les toitures des bâtiments agricoles.

Article A 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.
- 12.2 Le sol de ces aires devra rester en partie perméable, pour au moins un tiers de leur surface.

Article A 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- 13.1 Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces à planter d'arbres d'espèces d'essences locales.
Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Le classement « Espaces Boisés Classés » interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- 13.2 Le terrain d'assiette des bâtiments voués à changer de destination devra contenir au moins trois arbres d'espèces d'essence locale (arbre fruitier ou arbre feuillu, tige ou demi-tige).

Eléments protégés au titre de la Loi Paysage

- 13.3 Les jardins, les parcs, accompagnant les bâtiments et les constructions de caractère, et les alignements d'arbres identifiés et localisés au rapport de présentation ainsi qu'au document graphique de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L.123-1-5 III) 2° du code de l'urbanisme doivent être conservés.
Les coupes et les abattages d'arbres peuvent être réalisés dans la mesure où les sujets concernés sont remplacés immédiatement par des arbres d'essence comparable.
En cas de travaux entraînant la destruction de ces jardins, parcs et alignements d'arbres, leur réaménagement dans l'esprit de l'aménagement d'origine est obligatoire.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 – Le coefficient d'occupation du sol

Cet article a été abrogé par la loi n°2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24/03/2014

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article A 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

- 15.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Article A 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 16.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Titre V – Dispositions applicables à la zone naturelle

Règlement de la zone N

QUALIFICATION DE LA ZONE N

ZONE NATURELLE A PROTEGER EN RAISON DE LA QUALITE DES SITES, DES MILIEUX NATURELS, DES PAYSAGES ET DE LEUR INTERET.

CETTE ZONE COMPREND DES SECTEURS DELIMITES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE.

La rédaction des articles 6 à 13 écarte l'application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme tel qu'il est entré en vigueur le 1^{er} octobre 2007 et qu'il a été modifié par l'article 1 du décret n°2012-274 du 28 février 2012.

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

Article N 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article N 2.
- 1.2 Les dépôts de toute nature.
- 1.3 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2m et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100m², **sauf** :
 - s'ils sont rendus nécessaires à la réalisation d'aménagements hydrauliques,
 - s'ils sont rendus nécessaires à la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics,
 - dans les conditions fixées à l'article 2
- 1.4 Le comblement des mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales.

Article N 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

A condition que leur localisation ou leur situation ne favorise pas une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants,

Sont autorisées :

- 2.1 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.2 **Dans les secteurs relatifs aux risques liés à la présence de cavités :**
Peuvent être autorisés, les aménagements ayant pour effet de supprimer les risques de cavités souterraines.
- 2.3 **Dans les secteurs concernés par les risques naturels liés aux inondations et aux ruissellements :**
Peuvent être autorisés, les affouillements et exhaussement ayant pour effet de créer un ouvrage de lutte contre le ruissellement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article N 4 Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

- 4.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article N 5 –La superficie minimale des terrains constructibles

Cet article a été abrogé par la loi n°2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24/03/2014.

Article N 6 –L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 6.2 Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les installations nécessaires à la distribution des réseaux publics.

Article N 7 –L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Article N 8 – L’implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Il n’est pas fixé de prescriptions particulières.

Article N 9 – L’emprise au sol des constructions

9.1 Il n’est pas fixé de prescriptions particulières.

Article N 10 – La hauteur maximale des constructions

10.1 Il n’est pas fixé de prescriptions particulières.

Article N 11 – L’aspect extérieur des constructions et l’aménagement de leurs abords

11.1 Le caractère naturel de la zone invite à préconiser fortement le recours à des matériaux naturels ou dont l’aspect s’en rapproche. L’objectif est l’insertion dans le paysage et le respect du cadre naturel.

Article N 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d’aires de stationnement aspect extérieur des constructions et l’aménagement de leurs abords

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

12.2 Le sol de ces aires devra rester en partie perméable, pour au moins un tiers de leur surface.

Article N 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d’espaces libres, d’aires de jeux et de loisirs, et de plantations

13.1 Les jardins, les parcs, accompagnant les bâtiments et les constructions de caractère, et les alignements d’arbres identifiés et localisés au rapport de présentation ainsi qu’au document graphique de zonage du présent Plan Local d’Urbanisme, en application de l’article L.123-1-5 III) 2° du code de l’urbanisme doivent être conservés.

Les coupes et les abattages d’arbres peuvent être réalisés dans la mesure où les sujets concernés sont remplacés immédiatement par des arbres d’essence comparable.

En cas de travaux entraînant la destruction de ces jardins et parcs et alignements d’arbres, leur réaménagement dans l’esprit de l’aménagement d’origine est obligatoire.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

Article N 14 – Le coefficient d’occupation du sol

Cet article a été abrogé par la loi n°2014-366 pour l’Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24/03/2014.

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article N 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1 Il n’est pas fixé de prescriptions particulières

Article N 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1 Il n’est pas fixé de prescriptions particulières.

Tableau des emplacements réservés

Numéro de l'ER	Désignation de l'opération	Bénéficiaire de la réserve	Référence cadastrale	Surface approximative de l'ER
1	Rétablissement d'une sente à panier	Commune de Grèges	ZC n°15 pour partie	786 m ²
2	Rétablissement d'une sente à panier	Commune de Grèges	ZC n°15 pour partie	797 m ²
3	Stationnement et sortie sur la Grande Rue	Commune de Grèges	ZB n°3 pour partie	4 165 m ²