

PLU

SAINT-ROCH (37)

Modification n°1

SAINT ROCH



3

-Pièce n°5 du PLU-

*PLU approuvé le
19 février 2015*

REGLEMENT - PIECE ECRITE

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire de la CC
Gâtine Choissilles- Pays de Racan en
date du 04 mars 2020

approuvant la modification n°1 du Plan
Local d'Urbanisme de la commune de
Saint-Roch.

Le Président,

Antoine TRYSTRAM



SAINT ROCH



Saint-Roch
Indre-et-Loire (37)

Plan Local d'Urbanisme



Règlement



Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du :



Espace *plan&terre*
2 rue Amedeo Avogadro
49070 Beaucouzé
Tél. 02 41 72 17 30
Fax 02 41 72 14 18
E-mail : agence@vudici.fr
Internet : www.vudici.fr

Sommaire

DISPOSITIONS GÉNÉRALES	2
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA	9
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB	21
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC	35
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL	46
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUH	55
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AUH	55
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A.....	60
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N.....	76
LEXIQUE	91



Dispositions générales

Article 1 Champ d'application territorial du plan

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

Article 2 Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol

Paragraphe 1

Sont et demeurent applicables au territoire communal, les articles législatifs du Code de l'Urbanisme, et notamment les articles :

- ▣ L.111-9 relatif aux périmètres de déclaration d'utilité publique
- ▣ L.421-4 relatif aux travaux ou aménagements soumis à déclaration préalable
- ▣ L.111-10 relatif aux périmètres de sursis à statuer
- ▣ L.421-5 concernant les dispenses de formalités pour certains travaux ou aménagements,
- ▣ L.111-1.4 relatif aux routes à grande circulation et voies express

Paragraphe 2

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme à l'exception des dispositions des articles :

- ▣ R.111-2 : salubrité et sécurité publique « 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 du fait de sa situation... »
- ▣ R.111-4 : desserte (sécurité des usagers) - accès - stationnement
- ▣ R.111-15 : protection de l'environnement
- ▣ R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique

Paragraphe 3

Les Servitudes d'Utilité Publique annexées au plan, en application de l'article L.126-1 du code de l'urbanisme.

Paragraphe 4

Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations relatifs :

- ☐ aux périmètres sensibles,
- ☐ au droit de préemption urbain,
- ☐ aux zones d'aménagement différé,
- ☐ aux Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.).

Paragraphe 5

Lotissements déjà approuvés

Pour tout projet situé à l'intérieur de ces derniers, le règlement applicable est celui du lotissement.

En cas d'absence de règlement, ou si la date de l'arrêté d'approbation est supérieure à 10 ans, ou si le lotissement n'a pas conservé ses propres règles, c'est celui de la zone qui s'applique.

Liste des lotissements disposant de leur propre règlement :

"Les Pièces de la Baratterie", 12 avril 2007

"Les Hauts de Saint-Roch", 29 juin 2010

Paragraphe 6

Titre III de la Loi du 27 septembre 1941

Les dossiers d'urbanisme concernant les opérations soumises à l'autorisation du permis d'aménager, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers quand ces opérations doivent, en raison de leur localisation ou de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges ou d'un site archéologique, doivent être transmis pour avis au Service Régional de l'Archéologie.

Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, [...], ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles concernée.

Paragraphe 7

Avant toute construction et aménagement, les propriétaires vérifieront que les caractéristiques des terrains permettent la réalisation de l'opération envisagée. Ils effectueront une évaluation des risques d'éboulement de coteau, d'effondrement de caves ou d'inondation ; le cas échéant, ils mettront en œuvre les mesures indispensables à la prise en compte des risques. Les constructeurs d'ouvrage se doivent de respecter des obligations et des normes de constructions dans les zones susceptibles d'être affectées par des risques (cf. art. 1792 du code civil, art. L. 111-13 du Code de la construction et de l'habitation), afin d'en limiter les conséquences.

Dans les zones soumises aux risque Mouvements de terrain – Aléa retrait-gonflement des argiles, une étude géotechnique est recommandée et permet de définir les prescriptions à suivre afin d'assurer la stabilité des constructions. Les objectifs d'une telle étude sont les suivants : reconnaissance de la nature du sol, caractérisation du comportement du sol vis-à-vis du phénomène retrait-gonflement des argiles, vérification de la compatibilité entre le projet et le comportement du sol, ainsi que son environnement immédiat.

Paragraphe 8

Dans le périmètre de protection des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont transmises pour avis simple de l'Architecte des Bâtiments de France. Dans le champ de visibilité des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Article 3 Division du territoire en zones

Paragraphe 1

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

Zones urbaines dites « zones U »

Les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement, sont :

UA : Zone urbaine ancienne à vocation mixte

UB : Zone urbaine récente à vocation principale d'habitat

UC : Zone urbaine récente d'équipements, commerces, bureaux et services

UL : Zone urbaine à vocation d'équipements

Zones à urbaniser, dites « zones AU »

Ce sont des secteurs à caractère naturel mais destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones à urbaniser, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III du présent règlement, sont :

1AUh : Secteur d'urbanisation future à court/moyen terme à vocation principale d'habitat

2AUh : Secteur d'urbanisation future à long terme à vocation principale d'habitat

Zones agricoles dite « zones A »

Ce sont des espaces destinés à l'exploitation agricole du sol.

Les zones agricoles, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV du présent règlement, sont :

A : Zone agricole

Ac : Secteur d'ancienne décharge

Ah : Secteur d'habitat diffus

Aha : Secteur autorisant des constructions nouvelles sous conditions

Ap : Secteur de protection forte

Zones naturelles et forestières protégées dites « zones N »


Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre V du présent règlement sont :

N : Zone naturelle

Nh : Secteur d'habitat diffus

Autres éléments


Les documents graphiques comportent également :

-  Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt public et collectif et aux espaces verts.

Bien que situés dans des zones urbaines ou des zones naturelles, ils ne doivent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au plan du P.L.U. (article R.123-32 du Code de l'Urbanisme).

Le document graphique fait apparaître les emplacements réservés, ainsi que leur destination et leur bénéficiaire.

Le propriétaire du terrain concerné par un emplacement réservé peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme.

-  Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.130-1 à 6 et R.130-1 à 6, et s'il y a lieu, des dispositions spéciales figurant aux articles 13 des règlements des zones, figurent au plan de zonage.

- ❑ Les éléments remarquables du paysage, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme et disposant d'un contenu réglementaire précisé dans le présent document en référence aux éléments repérés dans le zonage.

Article 4 Adaptations mineures

Paragraphe 1

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne doivent faire l'objet que "d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes" (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

Paragraphe 2

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux :

- ❑ qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles,
- ❑ ou qui sont sans effet à leur égard

Article 5 Rappels

Toute construction est soumise à autorisation sous réserve des articles L 421-1 et suivants du CU.

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

Clôtures

L'édification des clôtures, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière, doit être soumise à déclaration préalable dans les conditions fixées à l'article R. 421-12 du CU.

Défrichement

Les demandes d'autorisation ou de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés (art. L 130-1 et suivants du CU).

Le défrichement des bois, non identifiés comme « espaces boisés classés », est soumis à autorisation préalable en application des articles L 311-1 et suivants du Code forestier (bois de plus de 4 hectares ou issu d'un ensemble de plus de 4 hectares, parcs ou jardins clos d'une superficie de plus de 10 hectares attenants à une habitation principale...).

Zone de nuisances sonores

A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurant aux documents graphiques, les constructeurs doivent prévoir une isolation acoustique des constructions, correspondant aux dispositions en vigueur.

Protection du patrimoine archéologique

Toute découverte archéologique (poterie, monnaie, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie » (Loi validée du 27 septembre 1941 relative à l'archéologie préventive) décret N° 2002-89 du 16 janvier 2002 : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée ».

Article R. 111-4 du Code de l'urbanisme : « 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 ».



Dispositions applicables à la zone UA

La zone UA est la zone agglomérée ancienne correspondant au centre-bourg ancien de Saint-Roch.

La pluralité des fonctions rencontrées justifie la destination diversifiée de la zone, sur la base d'une dominante résidentielle. On y trouve également des activités commerciales, artisanales, de services publics, d'équipements, compatibles avec la proximité d'habitat.

Des éléments remarquables sont identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme concernant les espaces verts à protéger. Ils sont concernés par une réglementation spécifique.

Article UA1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- 1- Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules,
- 2- L'ouverture de toutes carrières ou gravières,
- 3- Les campings et aire de stationnement de caravanes,
- 4- Les bâtiments à usage agricole,
- 5- Les constructions et installations d'activités industrielles,
- 6- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles autorisées par l'article 2,
- 7- Les élevages d'animaux (chiens...) générateurs de nuisances, sonores notamment, incompatibles avec la proximité d'habitat.

Article UA2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1) Dispositions générales

Sont admis sous conditions :

- ☐ de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages,
- ☐ d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus,

- 1- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction autorisées dans la zone, de fouilles archéologiques, les aménagements pour la régulation des eaux pluviales ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres,

2- Les constructions, les installations et les activités, y compris les installations classées soumises à autorisation, à condition :

- ▣ qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une augmentation des dangers et des nuisances,
- ▣ que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le milieu environnant

3- Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (voirie, assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz, château d'eau...),

4- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants,

5- Les abris de jardins d'une surface maximum de 12 m², limités à une construction par unité foncière.

2) Réglementation au sein des espaces soumis à l'article L.123-1-5 III 2° du CU – espace vert

Les constructions neuves sont interdites à l'exception des annexes des constructions à usage d'habitation et des installations techniques nécessaires aux services publics, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Les extensions des constructions existantes ainsi que les aménagements d'agrément sont autorisés sous réserve d'impliquer le minimum de déboisement.

Les murs d'enceinte et de clôture en pierre naturelle doivent être préservés et entretenus au mieux dans leurs matériaux d'origine. Les percements doivent être limités au maximum et ne sont possibles qu'en cas d'aménagement des parcelles – passage des réseaux, accès, extension des constructions –.

Les abattages sont autorisés pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoin technique (réseaux, voirie, etc...) ; dans ce cas, un arbre de même essence doit être replanté pour retrouver la composition des masses végétales.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du CU sont soumis à déclaration préalable.

3) Autres dispositions

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA3 Accès et voirie

1) Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant institué par acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment de lutte contre l'incendie.

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

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

2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de secours et des engins de lutte contre l'incendie.

Article UA4 Desserte par les réseaux

1) Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

2) Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonnée à la mise en place d'un pré-traitement.

b) Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque le terrain est desservi par le réseau communal (fossé ou collecteur), les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées dans ce réseau communal.

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.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales de toiture sont autorisées, conformément à la réglementation en vigueur.

c) Eaux de vidange des piscines

Les eaux de vidange des piscines seront déversées vers le milieu naturel soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales, après neutralisation des excès éventuels de désinfectants. Si le déversement est effectué directement dans le milieu naturel, l'exploitant s'informera préalablement, auprès du service chargé de la police de l'eau, des précautions à prendre (notamment en matière de débit, ou encore en matière de compatibilité du raccordement si le rejet est effectué dans le réseau d'eaux pluviales).

3) Électricité, téléphone, télédistribution

Sauf impossibilité technique avérée, il est de préférence souhaité que toute extension de réseau soit réalisée en souterrain.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas d'opérations d'ensemble.

Article UA5 Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UA6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

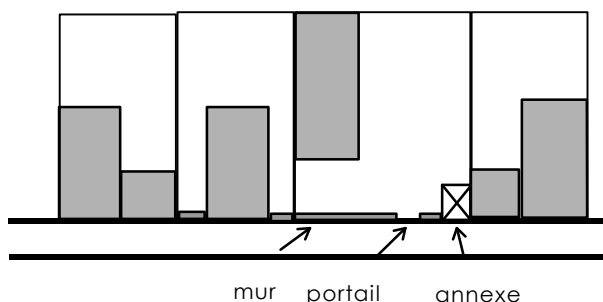
1) Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou à la limite qui s'y substitue.

2) Exceptions :

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes :

- ❑ si elle permet une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments contigus existants, non frappés d'alignement et situés à moins de 3 m du domaine public.
- ❑ si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôture, bâtiment annexe, etc. pouvant éventuellement être employés conjointement.



- ❑ lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur, à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- ❑ aux opérations d'ensemble,
- ❑ en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans,
- ❑ pour la réfection dans l'alignement, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.
- ❑ en cas d'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou à l'isolation par l'extérieur des constructions, à condition de ne pas porter atteinte aux règles d'accessibilité en vigueur pour les Personnes à Mobilité Réduite.

Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics peuvent déroger aux dispositions générales lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article UA7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, les implantations sur une seule limite séparative sont autorisées. Dans ce cas, les constructions devront respecter un recul par rapport à l'autre limite au moins égal à trois mètres.

2) Exceptions :

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes :

- ❑ pour les annexes à la construction principale, lorsque la continuité sur rue est assurée conformément à l'article 6,
- ❑ en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans,
- ❑ en cas d'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou à l'isolation par l'extérieur des constructions,
- ❑ pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation,
- ❑ pour la réalisation d'un dispositif de couverture ou d'abri pour une piscine déjà existante.

Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics peuvent déroger aux dispositions générales lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article UA8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation d'un nouveau bâtiment (qu'il soit accolé ou non à d'autres constructions) ne doit pas avoir pour effet de supprimer l'accès du terrain aux véhicules de secours.

Article UA9 Emprise au sol

Non règlementé.

Article UA10 Hauteur maximale des constructions

1) Dispositions générales

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur des bâtiments annexes ne peut excéder 4 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

2) Exceptions :

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes :

- ☐ lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur, à condition de présenter une bonne intégration architecturale avec celle-ci,
- ☐ pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation,
- ☐ dans un souci de prise en compte de la configuration naturelle du terrain (relief),
- ☐ en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans,
- ☐ pour les installations techniques de grande hauteur (antennes, châteaux d'eau, cheminées, silos...), ni aux édifices de grand élancement (édifices du culte, châteaux...).

Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics peuvent déroger aux dispositions générales lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article UA11 Aspect extérieur des constructions

1) Dispositions générales

Les constructions doivent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas 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.

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

La hauteur des soubassements apparents ne devra pas excéder 1 mètre, sauf pour les terrains en forte pente et à condition que l'architecture de la construction soit adaptée à la configuration du terrain. Il est fortement déconseillé de réaliser des sous-sols.

L'emploi à nu de tôle ondulée galvanisée ou laquée, de fibro-ciment, de matières plastiques ou de matériaux préfabriqués tels que briques creuses ou parpaings est interdit.

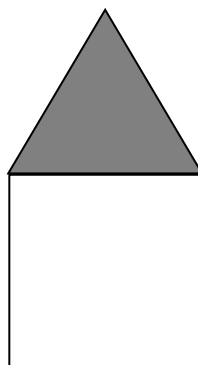
2) Façades

Sont interdits tous les enduits mouchetés ou bosselés.

Les façades et les pignons seront confectionnés de matériaux de nature et de couleurs homogènes. Le blanc pur est interdit, sauf pour les menuiseries extérieures et les huisseries des fenêtres. La teinte des façades doit être traitée en harmonie avec l'existant.

Sous réserve de s'intégrer dans l'environnement, sont autorisés les matériaux suivants, ou tout autre matériau présentant la forme, l'aspect et la couleur des matériaux suivants :

- ☐ les moellons,
- ☐ les bardages bois,
- ☐ les enduits, à condition de ne pas porter atteintes au caractère des lieux avoisinants,
- ☐ la pierre de taille,
- ☐ le bardage ardoise, autorisé seulement sur la partie supérieure des pignons, comme illustré ci-dessous.



De plus, l'emploi de la brique n'est pas autorisé sur la totalité d'une façade ou d'un pignon, mais il peut par contre être admis pour souligner des détails architecturaux (par exemple, appui en fenêtre, soubassements de vérandas, frontons de lucarnes, etc...).

Les modénatures existantes (corniches, moulures, acrotères, marquises, etc), représentatives du bâti traditionnel doivent être conservées en cas de travaux de rénovation.

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

Les coffres des volants roulants devront être soit posés à l'intérieur, soit dissimulés par un lambrequin.

La construction d'abris de jardins en bardage bois est autorisée. Les abris de jardin préfabriqués (en métal ou en PVC) sont autorisés à condition qu'ils soient masqués par des plantations ou la clôture située en limite séparative.

Des matériaux différents peuvent être admis pour les constructions à usage d'équipement public, pour les vitrines et les façades commerciales, à condition qu'ils soient en harmonie avec les constructions avoisinantes et le milieu environnant.

3) Toitures

Les panneaux solaires à usage de production d'eau chaude ou photovoltaïques sont admis sous réserve de s'intégrer à la toiture.

1- Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

Les matériaux suivants doivent être utilisés comme matériaux de couverture :

- ❑ ardoises naturelles de modèle rectangulaire,
- ❑ petites tuiles plates en terre cuite (densité supérieure ou égale à 60 par m²),
- ❑ tout matériau d'aspect identique aux matériaux cités précédemment.

Toutefois, pour les bâtiments existants dont le matériau de toiture ne figure pas parmi cette liste, une extension couverte du même matériau peut être autorisée.

Le volume principal des toitures des constructions à usage d'habitation doit comporter au moins 2 pans, dont l'inclinaison par rapport à l'horizontale est au minimum de 40°. Il n'est pas fixé de minimum de pente pour les extensions du bâti existant réalisées "en appentis", ni pour les vérandas et annexes.

Les toitures mono pentes couvrant l'intégralité de la construction sont interdites pour les habitations.

Les lucarnes rampantes et les chiens-assis sont interdits.

2- Pour les autres constructions :

Peuvent être autorisés en couverture, les matériaux synthétiques teintés dans la masse ou les matériaux métalliques laqués, sous réserve que des dispositions soient prises afin d'éliminer les effets de brillance et que la teinte soit en harmonie avec la dominante locale.

4) Véranda

Le volume et l'aspect des vérandas doivent être en harmonie avec la construction à laquelle elles s'incorporent.

Les toitures à plusieurs pentes sont autorisés. L'emploi de matériaux vitrés en façade et en toiture, de même que l'emploi du bois, du PVC et des matériaux métalliques (aluminium et autres).

5) Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et être en harmonie avec l'existant.

Les enceintes composées de murs en pierre naturelle devront être préservées. Seules des raisons techniques peuvent justifier d'y porter atteinte.

Sont interdits :

- ❑ les clôtures en béton ou plastique préfabriqué, à l'exception des portails,
- ❑ l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc.),
- ❑ les plantations de conifères de type thuyas faux-cyprès, cyprès et cupressocyparis, laurier palme (*Prunus laurocerasus*).

Les clôtures ne pourront excéder 1,80 mètre. Cependant, il peut être admis une hauteur supérieure à 1,80 mètre pour des raisons techniques ou en cas de restauration ou d'extension d'un mur en pierre naturelle d'une hauteur supérieure à 1,80 mètre.

À l'alignement, et en limite séparative jusqu'au droit de la façade de la construction, les clôtures sont constituées :

- ❑ par un mur plein traditionnel constitué soit de briques, de pierres appareillées ou de matériau revêtu d'un enduit brut,
- ❑ ou par un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté d'une grille et doublé ou non d'une haie vive d'essences locales ; l'ensemble ne pouvant dépasser 1,80 mètre.

Des exceptions aux paragraphes précédents de l'article 11 doivent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.

Article UA12 Stationnement

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

Conformément à la législation en vigueur, des places de stationnement vélos peuvent être imposés pour toute construction neuve à usage d'habitation ou de bureaux.

Article UA13 Espaces libres et plantations

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

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt non commerciales doivent être plantées de végétaux permettant leur intégration paysagère.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une gamme d'essences locales et bocagères et dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

Les plantations de conifères de type thuyas faux-cyprès, cyprès et cupressocyparis, laurier palme (*Prunus laurocerasus*), ainsi que les espèces invasives (herbe de la pampa, baccharis, ailanthe, renouée du Japon, canne de provence,...) sont interdites.

Article UA14 Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article UA 15 Performance énergétique et environnementale

La norme de performance énergétique en vigueur doit être appliquée pour tout permis de construire concerné.

Article UA 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.



Dispositions applicables à la zone UB

La zone UB est la zone d'extension urbaine récente de l'agglomération.

La pluralité des fonctions rencontrées justifie la destination diversifiée de la zone, sur la base d'une dominante résidentielle. Elle peut intégrer également des activités commerciales, artisanales, de services publics, d'équipements compatibles avec la proximité d'habitat.

Des éléments remarquables sont identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme concernant les plans d'eau et les mares. Ils sont concernés par une réglementation spécifique.

Elle est concernée par le secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1.

SECTION 1– NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UB1 Occupations et utilisations du sol interdites

1) Interdictions

Sont interdits :

- 1- Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules,
- 2- L'ouverture de toutes carrières ou gravières,
- 3- Les campings et aire de stationnement de caravanes,
- 4- Les bâtiments à usage agricole,
- 5- Les constructions et installations d'activités industrielles,
- 6- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles autorisées par l'article 2,
- 7- Les élevages d'animaux (chiens...) générateurs de nuisances, sonores notamment, incompatibles avec la proximité d'habitat.

Article UB2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1) Dispositions générales

Sont admis sous conditions :

- ☐ de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages,
- ☐ d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus,

1- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction autorisées dans la zone, de fouilles archéologiques, les aménagements pour la régulation des eaux pluviales ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres,

2- Les constructions, les installations et les activités, y compris les installations classées soumises à autorisation, à condition :

- ☐ qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une augmentation des dangers et des nuisances,
- ☐ que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le milieu environnant

3- Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (voirie, assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz, château d'eau...),

4- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants,

5- Les abris de jardins d'une surface maximum de 12 m², limités à une construction par unité foncière.

2) Réglementation au sein des espaces soumis à l'article L. 123-1-5 III 2° du CU – plans d'eau et mares :

Les mares et plans d'eau identifiés au plan de zonage ne peuvent être remblayés, sauf pour des impératifs liés à un projet d'intérêt général et sous réserve de mesures compensatoires.

Les affouillements et exhaussements de sol ne sont autorisés que pour des travaux d'entretien des mares et plans d'eau.

La végétation spécifique des milieux humides des mares et plans d'eau doit être conservée ; seuls les travaux d'entretien sont autorisés.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du CU sont soumis à déclaration préalable.

3) Autres dispositions

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB3 Accès et voirie

1) Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant institué par acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment de lutte contre l'incendie.

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

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

2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de secours et des engins de lutte contre l'incendie.

Article UB4 Desserte par les réseaux

1) Eau

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

2) Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonnée à la mise en place d'un pré-traitement.

b) Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque le terrain est desservi par le réseau communal (fossé ou collecteur), les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées dans ce réseau communal.

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.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales de toiture sont autorisées, conformément à la réglementation en vigueur.

c) Eaux de vidange des piscines

Les eaux de vidange des piscines seront déversées vers le milieu naturel soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales, après neutralisation des excès éventuels de désinfectants. Si le déversement est effectué directement dans le milieu naturel, l'exploitant s'informerait préalablement, auprès du service chargé de la police de l'eau, des précautions à prendre (notamment en matière de débit, ou encore en matière de compatibilité du raccordement si le rejet est effectué dans le réseau d'eaux pluviales).

3) Électricité, téléphone, télédistribution

Sauf impossibilité technique avérée, il est de préférence souhaité que toute extension de réseau soit réalisée en souterrain.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas d'opérations d'ensemble.

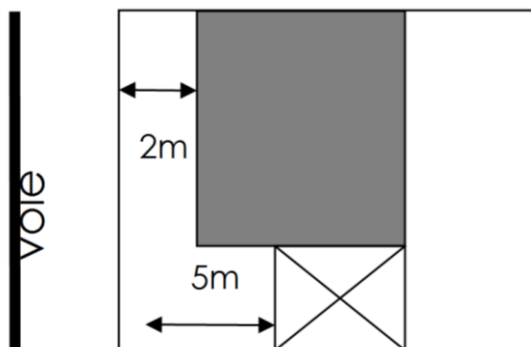
Article UB5 Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UB6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1) Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, soit avec un recul au moins égal à deux mètres. Pour le garage, l'implantation se fera à l'alignement ou avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.



2) Exceptions

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes :

- ❑ lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur, à condition de présenter une bonne intégration architecturale avec celle-ci,
- ❑ dans le cadre d'une étude d'ensemble d'habitations ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot,
- ❑ en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans,
- ❑ pour la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation,
- ❑ en cas d'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou à l'isolation par l'extérieur des constructions, à condition de ne pas porter atteinte aux règles d'accessibilité en vigueur pour les Personnes à Mobilité Réduite.

Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics peuvent déroger aux dispositions générales lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article UB7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en respectant un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à trois mètres.

Les nouvelles constructions devront respecter un recul de 5m par rapport au périmètre des boisements apparaissant aux plans de zonage en Espaces Boisés Classés.

2) Exceptions

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes :

- ❑ lorsqu'il s'agit d'une annexe de la construction principale,
- ❑ en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans,
- ❑ pour la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation,
- ❑ en cas d'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou à l'isolation par l'extérieur des constructions.

Les nouvelles piscines, couvertes ou non, doivent s'implanter en retrait d'un mètre minimum par rapport aux limites séparatives. Les dispositions générales ne s'appliquent pas en cas de réalisation d'un dispositif de couverture ou d'abri pour une piscine déjà existante.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics peuvent déroger aux dispositions générales lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article UB8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation d'un nouveau bâtiment (qu'il soit accolé ou non à d'autres constructions) ne doit pas avoir pour effet de supprimer l'accès du terrain aux véhicules de secours.

Article UB9 Emprise au sol

Non règlementé.

Article UB10 Hauteur maximale des constructions

1) Dispositions générales

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur des bâtiments annexes ne peut excéder 4 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

2) Exceptions :

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes :

- ▣ lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur, à condition de présenter une bonne intégration architecturale avec celle-ci,
- ▣ pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation,
- ▣ dans un souci de prise en compte de la configuration naturelle du terrain (relief),
- ▣ en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans,
- ▣ pour les installations techniques de grande hauteur (antennes, châteaux d'eau, cheminées, silos...), ni aux édifices de grand élancement (édifices du culte, châteaux...).

Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics peuvent déroger aux dispositions générales lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article UB11 Aspect extérieur des constructions

1) Dispositions générales

Les constructions doivent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas 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.

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

La hauteur des soubassements apparents ne devra pas excéder 1 mètre, sauf pour les terrains en forte pente et à condition que l'architecture de la construction soit adaptée à la configuration du terrain. Il est fortement déconseillé de réaliser des sous-sols.

L'emploi à nu de tôle ondulée galvanisée ou laquée, de fibro-ciment, de matières plastiques ou de matériaux préfabriqués tels que briques creuses ou parpaings est interdit.

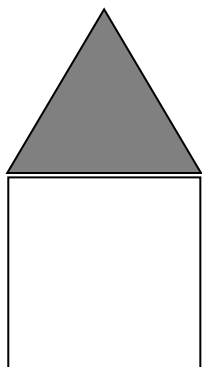
2) Façades

Sont interdits tous les enduits mouchetés ou bosselés.

Les façades et les pignons seront confectionnés de matériaux de nature et de couleurs homogènes. Le blanc pur est interdit, sauf pour les menuiseries extérieures et les huisseries des fenêtres. La teinte des façades doit être traitée en harmonie avec l'existant.

Sous réserve de s'intégrer dans l'environnement, sont autorisés les matériaux suivants, ou tout autre matériau présentant la forme, l'aspect et la couleur des matériaux suivants :

- ❑ les moellons,
- ❑ les bardages bois,
- ❑ les enduits, à condition de ne pas porter atteintes au caractère des lieux avoisinants,
- ❑ la pierre de taille,
- ❑ le bardage ardoise, autorisé seulement sur la partie supérieure des pignons, comme illustré ci-dessous.



De plus, l'emploi de la brique n'est pas autorisé sur la totalité d'une façade ou d'un pignon, mais il peut par contre être admis pour souligner des détails architecturaux (par exemple, appui en fenêtre, soubassements de vérandas, frontons de lucarnes, etc...).

Les modénatures existantes (corniches, moulures, acrotères, marquises, etc), représentatives du bâti traditionnel doivent être conservées en cas de travaux de rénovation.

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

La construction d'abris de jardins en bardage bois est autorisée. Les abris de jardin préfabriqués (en métal ou en PVC) sont autorisés à condition qu'ils soient masqués par des plantations ou la clôture située en limite séparative.

Des matériaux différents peuvent être admis pour les constructions à usage d'équipement public, pour les vitrines et les façades commerciales, à condition qu'ils soient en harmonie avec les constructions avoisinantes et le milieu environnant.

3) Toitures

Les panneaux solaires à usage de production d'eau chaude ou photovoltaïques sont admis sous réserve de s'intégrer à la toiture.

1- Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

Les matériaux suivants doivent être utilisés comme matériaux de couverture :

- ❑ ardoises naturelles de modèle rectangulaire,
- ❑ petites tuiles plates en terre cuite (densité supérieure ou égale à 60 par m²),
- ❑ tout matériau d'aspect identique aux matériaux cités précédemment.

Toutefois, pour les bâtiments existants dont le matériau de toiture ne figure pas parmi cette liste, une extension couverte du même matériau peut être autorisée.

D'autres matériaux sont autorisés en cas de réalisation de toitures-terrasses, y compris végétalisées, sous réserve de s'intégrer à leur environnement.

Le volume principal des toitures des constructions à usage d'habitation doit comporter au moins 2 pans, dont l'inclinaison par rapport à l'horizontale est au minimum de 40°, sauf en cas de réalisation de toitures-terrasses. Il n'est pas fixé de minimum de pente pour les extensions du bâti existant réalisées "en appentis".

Les lucarnes rampantes et les chiens-assis sont interdits.

2- Pour les autres constructions :

Peuvent être autorisés en couverture, les matériaux synthétiques teintés dans la masse ou les matériaux métalliques laqués, sous réserve que des dispositions soient prises afin d'éliminer les effets de brillance et que la teinte soit en harmonie avec la dominante locale.

4) Véranda

Le volume et l'aspect des vérandas doivent être en harmonie avec la construction à laquelle elles s'incorporent.

Les toitures à plusieurs pentes sont autorisées. L'emploi de matériaux vitrés en façade et en toiture, de même que l'emploi du bois, du PVC et des matériaux métalliques (aluminium et autres) est autorisé.

5) Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et être en harmonie avec l'existant.

Les enceintes composées de murs en pierre naturelle devront être préservées. Seules des raisons techniques peuvent justifier d'y porter atteinte.

Sont interdits :

- ❑ les clôtures en béton ou plastique préfabriqué, à l'exception des portails,
- ❑ l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc.),
- ❑ les plantations de conifères de type thuyas faux-cyprès, cyprès et cupressocyparis, laurier palme (*Prunus laurocerasus*).

Les clôtures ne pourront excéder 1,80 mètre. Cependant, il peut être admis une hauteur supérieure à 1,80 mètre pour des raisons techniques ou en cas de restauration ou d'extension d'un mur en pierre naturelle d'une hauteur supérieure à 1,80 mètre.

À l'alignement, et en limite séparative jusqu'au droit de la façade de la construction, les clôtures sont constituées :

- ❑ par un mur plein traditionnel constitué soit de briques, de pierres appareillées ou de matériau revêtu d'un enduit brut,
- ❑ ou par un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté d'une grille et doublé ou non d'une haie vive d'essences locales ; l'ensemble ne pouvant dépasser 1,80 mètre,
- ❑ ou par une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage.

En limite avec les zones A et N, les clôtures seront exclusivement végétales, éventuellement doublées d'une grille ou d'un grillage.

Des exceptions aux paragraphes précédents de l'article 11 doivent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.

Article UB12 Stationnement

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

Les nouvelles constructions à usage d'habitation doivent comporter au moins deux places de stationnement en dehors des voies publiques.

Conformément à la législation en vigueur, des places de stationnement vélos peuvent être imposés pour toute construction neuve à usage d'habitation ou de bureaux.

Article UB13 Espaces libres et plantations

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

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt non commerciales doivent être plantées de végétaux permettant leur intégration paysagère.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une gamme d'essences locales et bocagères et dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

Les plantations de conifères de type thuyas faux-cyprès, cyprès et cupressocyparis, laurier palme (*Prunus laurocerasus*), ainsi que les espèces invasives (herbe de la pampa, baccharis, ailanthe, renouée du Japon, canne de provence,...) sont interdites.

Article UB14 Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article UB15 Performance énergétique et environnementale

La norme de performance énergétique en vigueur doit être appliquée pour tout permis de construire concerné.

Article UB16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute opération d'ensemble (permis groupé, lotissement, ZAC, ...) doit prévoir la possibilité de raccordement des constructions futures aux réseaux de communication électronique, dès lors qu'il existe.

Lorsqu'il n'existe pas et qu'il est prévu par le schéma départemental en vigueur, toute opération d'ensemble (permis groupé, lotissement, ZAC, ...) doit prévoir les réservations nécessaires au passage de réseaux de communication électronique.



Dispositions applicables à la zone UC

La zone UC est une zone d'accueil d'activités destinées à l'artisanat, à l'industrie, aux entrepôts, aux commerces, aux bureaux, et aux professions libérales et de services.

SECTION 1– NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UC1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions, occupations et utilisations du sol non liées aux activités industrielles, artisanales et commerciales ou sans rapport avec la vocation de la zone sont interdites.

Sont notamment interdits :

- 1- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,
- 2- Les ouvertures de carrières,
- 3- Les campings et aires de stationnement de caravanes,
- 4- Le stationnement des caravanes isolées, lorsqu'il est soumis à autorisation,
- 5- Tous dépôts de ferrailles, matériaux de construction, déchets divers et ordures, dès lors qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété
- 6- Les bâtiments à usage agricole ou d'élevage,
- 7- Les constructions à usage d'équipements collectifs (école, gymnase, salle polyvalente...)
- 8- Les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tirs, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés,
- 9- Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances incompatibles avec l'environnement, notamment les constructions présentant des risques en terme d'incendie, d'altération des nappes phréatiques, de pollutions des sols et de l'air, des nuisances sonores ou olfactives...
- 10- Les dépôts d'hydrocarbures.

Article UC2 Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières

1) Dispositions générales

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol que ne figurent pas à l'article 1.

Sont notamment autorisés sous conditions :

- ☐ de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages,
- ☐ d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus,

1- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction autorisées dans la zone, de fouilles archéologiques, les aménagements pour la régulation des eaux pluviales ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres,

2- Les installations classées soumises à autorisation à condition :

- ☐ qu'elles ne présentent pas de risques ou de nuisances particulières pour le voisinage immédiat et pour leur environnement (pollutions, bruits, nuisances olfactives...),
- ☐ que des précautions soient prises pour réduire ces nuisances,
- ☐ que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le milieu environnant

3- Les constructions, ouvrages, installations, travaux liés au fonctionnement des services publics ou d'utilité publique,

4- Les lotissements à condition qu'ils soient à usage d'activités et qu'ils s'inscrivent dans un schéma d'aménagement cohérent de la zone,

5- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants,

6- Les bureaux et bâtiments d'équipement collectif liés au fonctionnement de la zone d'activités (restaurants d'entreprises, commerces...)

7- Les locaux de gardiennage dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux, sous réserve :

- ▣ que ceux-ci soient impérativement intégrés aux bâtiments d'activités,
- ▣ d'un seul local de ce type par unité foncière,
- ▣ que la surface des locaux de gardiennage soit limitée à 30 m² de surface de plancher et qu'elle n'excède pas 10% de l'emprise au sol du bâtiment construit.

8- Les extensions et la restauration des bâtiments d'activités existants, avec ou sans changement de destination, vers les occupations autorisées dans la zone,

9- L'extension des habitations principales existantes, sous réserve que l'ensemble des extensions n'excède pas 10% de l'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du présent document,

10- Le changement de destination des habitations existantes vers les occupations autorisées dans la zone.

11- Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies, à condition d'être :

- ▣ soit destinées à la vente ou à l'exposition de produits,
- ▣ soit masquées par un écran de végétation.

12- Les éoliennes domestiques (micro-éolien), dans le respect de la réglementation en vigueur.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC3 Accès et Voirie

1) Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant institué par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

Tout terrain dans les zones d'activités non desservi par des voies publiques ou privées adaptées à la circulation des véhicules automobiles poids-lourds, d'une largeur minimale de 4 mètres de chaussée sont inconstructibles.

Les accès directs de toute construction à partir des voies externes à la zone ouverte à la circulation publique sont interdits.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès (position des accès, configuration, nature, intensité du trafic).

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

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique, et permettant notamment la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance (commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche, trafic). Ces voies doivent aussi permettre la circulation des engins de secours et de lutte contre les incendies.

Tous les accès internes et externes à la zone permettre à tout véhicule automobile d'entrer et de sortir sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur les voies publiques ou privées. Ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée de part et d'autre de l'accès afin d'assurer la sécurité des usagers.

Les voies en impasse sont autorisées à condition qu'elles soient aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules légers ou lourds et notamment ceux des services publics (lutte contre les incendies, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

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

Les présentes dispositions ne font pas obstacle à l'extension des constructions existantes ou à la desserte de nouvelles constructions sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

Article UC4 Desserte par les réseaux

Toute construction et installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

1) Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est strictement interdite.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un pré-traitement approprié, sur demande des services compétents en la matière.

b) Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

Si le terrain est desservi par un réseau public d'eaux pluviales (fossé, collecteur, caniveau...) et que le raccordement est techniquement possible, toute construction ou installation nouvelle doit y être raccordée.

Si les conditions précédentes ne sont pas réalisées, l'aménageur ou le constructeur doit assurer à sa charge, et conformément à la réglementation en vigueur :

- ▣ les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- ▣ les mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
- ▣ les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoins, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elle apporte au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Le rejet des eaux traitées dans les ouvrages d'eaux pluviales est strictement interdit.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux usées.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales de toiture sont autorisées, conformément à la réglementation en vigueur.

2) Électricité, téléphone, télédistribution

Sauf impossibilité technique avérée, il est de préférence souhaité que toute extension de réseau soit réalisée en souterrain.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas d'opérations d'ensemble.

3) Déchets

Le stockage des conteneurs, destinés à recevoir les déchets en attente de collecte, est prévu soit à l'intérieur des bâtiments, soit à l'extérieur. Dans ce dernier cas, la zone de stockage doit être adaptée au stockage des ordures ménagères mais également des déchets recyclables.

Article UC5 Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UC6 Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1) Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins de l'alignement.

2) Exceptions

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes :

- ☐ en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans,
- ☐ pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation,
- ☐ en cas d'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou à l'isolation par l'extérieur des constructions, à condition de ne pas porter atteinte aux règles d'accessibilité en vigueur pour les Personnes à Mobilité Réduite.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...)

Article UC7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- ☐ soit en limite séparative, sous réserve de la réalisation de prescriptions adaptées à la sécurité incendie,
- ☐ soit en respectant un recul par rapport à la limite séparative au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout des toitures, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics peuvent déroger aux dispositions générales lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes :

- ☐ pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation,
- ☐ en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans.

Article UC8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation d'un nouveau bâtiment (qu'il soit accolé ou non à d'autres constructions) ne doit pas avoir pour effet de supprimer l'accès du terrain aux véhicules de secours.

Article UC9 Emprise au sol

Non règlementé.

Article UC10 Hauteur maximale des constructions

1) Dispositions générales

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 10 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

2) Exceptions :

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes :

- ☐ pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation,
- ☐ en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans,
- ☐ pour les installations techniques de grand élancement indispensable dans les zones d'activités (antennes, châteaux d'eau, relais hertzien, pylônes...),

Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics peuvent déroger aux dispositions générales lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article UC11 Aspect extérieur

1) Dispositions générales

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages urbains. Le bâtiment devra s'inscrire harmonieusement dans cet environnement. Les principes suivants doivent être respectés : simplicité des formes, harmonie des volumes, harmonie des couleurs. Le permis de construire peut donc être refusé si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents.

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou laquée, de fibrociment ondulé, de matériaux préfabriqués tels que briques creuses, parpaings est interdit.

Le blanc pur est interdit, sauf pour les menuiseries extérieures et les huisseries des fenêtres. La teinte des façades doit être traitée en harmonie avec l'existant.

Seuls les matériaux de couleur foncée et mat pourront être autorisés sur les constructions d'architecture contemporaine. Les matériaux métalliques (bacs acier, laqués, galvanisés...) doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance.

Les toitures-terrasses, les ouvertures de toit, les panneaux solaires à usage de production d'eau chaude ou photovoltaïques et les éoliennes sont admis sous réserve de s'intégrer à la toiture.

2) Clôtures

Les clôtures devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions s'intégrer harmonieusement à l'environnement. Sauf contraintes techniques justifiées ou en cas de nécessité de sécurisation d'un site, ou en cas d'emploi d'arbres d'alignement de haut jet, la hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

Sont interdits :

- ❑ les clôtures en béton ou plastique préfabriqué, à l'exception des portails,
- ❑ l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc.),
- ❑ les plantations de conifères de type thuyas faux-cyprès, cyprès et cupressocyparis, laurier palme (*Prunus laurocerasus*).

En limite avec les zones A et N, les clôtures seront exclusivement végétales, éventuellement doublées d'une grille ou d'un grillage.

Des exceptions aux paragraphes précédents doivent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.

Article UC12 Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être réalisé en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et correspondre à la destination, à l'importance et à la localisation du projet, en tenant compte des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur organisation, leur traitement paysager, doivent s'intégrer harmonieusement avec leur environnement. Chaque entreprise implantée dans la zone doit prévoir de réaliser, en dehors des voies publiques, le nombre de places nécessaires pour :

- ▣ ses employés (une aire de stationnement par emploi),
- ▣ ses véhicules utilitaires et poids-lourds,
- ▣ ses visiteurs,
- ▣ les véhicules de livraisons et de services (notamment poids-lourds).

Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Conformément à la législation en vigueur, des places de stationnement vélos peuvent être imposés pour toute construction neuve à usage d'habitation ou de bureaux.

La mutualisation des espaces de stationnement, visant une économie des surfaces consommées, devra être recherchée entre les activités présentes.

Article UC13 Espaces libres et plantations

Les espaces libres, non bâtis ou non affectés à l'activité doivent être entretenus et plantés. Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage. Tous dépôts à l'air libre sont notamment interdits, sauf s'ils sont masqués par un écran végétal spécifique afin de ne pas être visible depuis les voies et espaces publics.

Les arbres existants doivent être conservés, préservés ou remplacés par des plantations en nombre au moins équivalent.

Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la sécurité et à la salubrité des constructions.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt non commerciales doivent être plantées de végétaux permettant leur intégration paysagère.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une gamme d'essences locales et bocagères et dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

Les plantations de conifères de type thuyas faux-cyprès, cyprès et cupressocyparis, laurier palme (*Prunus laurocerasus*), ainsi que les espèces invasives (herbe de la pampa, baccharis, ailanthe, renouée du Japon, canne de provence,...) sont interdites.

Article UC14 Coefficient s'occupation du sol

Non règlementé.

Article UC15 Performance énergétique et environnementale

La norme de performance énergétique en vigueur doit être appliquée pour tout permis de construire concerné.

Article UC16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute opération d'ensemble (permis groupé, lotissement, ZAC, ...) doit prévoir la possibilité de raccordement des constructions futures aux réseaux de communication électronique, dès lors qu'il existe.

Lorsqu'il n'existe pas et qu'il est prévu par le schéma départemental en vigueur, toute opération d'ensemble (permis groupé, lotissement, ZAC, ...) doit prévoir les réservations nécessaires au passage de réseaux de communication électronique.



Dispositions applicables à la zone UL

La zone UL est une zone à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Elle est destinée à l'implantation d'équipements sociaux, de sports, loisirs, tourisme et culture.

SECTION 1– NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UL1 Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

Article UL2 Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières

1) Dispositions générales

Sont admis sous conditions :

- ▣ de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages,
- ▣ d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus,

1- Les constructions et occupations du sol à usage d'activités sociales, culturelles, sportives, de loisirs, touristiques, ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif,

2- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux d'intérêt général de voirie, de constructions autorisées dans la zone, de fouilles archéologiques, les aménagements pour la régulation des eaux pluviales ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres,

3- Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (voirie, assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz, château d'eau...),

4- Les constructions à caractère d'habitation et leurs annexes sont autorisées pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone, à condition que le logement soit intégré dans le volume du bâtiment professionnel,

5- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants,

6- Les extensions et la restauration de bâtiments existants, avec ou sans changement de destination, vers les occupations autorisées dans la zone,

7- Les parcs de stationnement et les garages collectifs, sous réserve d'une bonne intégration dans le milieu urbain.

8- Les éoliennes domestiques (micro-éolien), dans le respect de la réglementation en vigueur.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UL3 Accès et Voirie

1) Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant institué par acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment de lutte contre l'incendie.

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

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

2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de secours et des engins de lutte contre l'incendie.

Article UL4 Desserte par les réseaux

1) Eau

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le nécessite.

2) Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonnée à la mise en place d'un pré-traitement.

b) Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque le terrain est desservi par le réseau communal (fossé ou collecteur), les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées dans ce réseau communal.

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.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales de toiture sont autorisées, conformément à la réglementation en vigueur.

3) Électricité, téléphone, télédistribution

Sauf impossibilité technique avérée, il est de préférence souhaité que toute extension de réseau soit réalisée en souterrain.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas d'opérations d'ensemble.

Article UL5 Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UL6 Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1) Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, soit avec un recul au moins égal à trois mètres.

2) Exceptions

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes :

- ▣ en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans,
- ▣ pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation,
- ▣ en cas d'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou à l'isolation par l'extérieur des constructions, à condition de ne pas porter atteinte aux règles d'accessibilité en vigueur pour les Personnes à Mobilité Réduite.

Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics peuvent déroger aux dispositions générales lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article UL7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

- ▣ soit en limite séparative, sous réserve de la réalisation de prescriptions adaptées à la sécurité incendie,
- ▣ soit en respectant un recul par rapport à la limite séparative au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout des toitures, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

2) Exceptions

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes :

- ▣ pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation,
- ▣ en cas d'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou à l'isolation par l'extérieur des constructions.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics peuvent déroger aux dispositions générales lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article UL8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UL9 Emprise au sol

Non réglementé.

Article UL10 Hauteur maximale des constructions

1) Dispositions générales

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 m au faîtage.

2) Exceptions :

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes :

- ☐ pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation,
- ☐ en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans,
- ☐ pour les installations techniques de grande hauteur (antennes, châteaux d'eau, cheminées, silos...), ni aux édifices de grand élancement (édifices du culte, châteaux...).

Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics peuvent déroger aux dispositions générales lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article UL11 Aspect extérieur

1) Dispositions générales

Les constructions doivent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas 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.

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc ...) est interdit, ainsi que les matières plastiques, les bardages en tôle ou en fibro-ciment.

2) Façades

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes du bâtiment principal.

Le blanc pur est interdit, sauf pour les menuiseries extérieures et les huisseries des fenêtres. La teinte des façades doit être traitée en harmonie avec l'existant.

3) Toitures

Les panneaux solaires à usage de production d'eau chaude ou photovoltaïques sont admis sous réserve de s'intégrer à la toiture.

Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

4) Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement du bâtiment.

Les enceintes composées de murs en pierre naturelle devront être préservées. Seules des raisons techniques peuvent justifier d'y porter atteinte.

Sont interdits :

- ❑ les clôtures en béton ou plastique préfabriqué, à l'exception des portails,
- ❑ l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc.)
- ❑ les plantations de conifères de type thuyas faux-cyprès, cyprès et cupressocyparis, laurier palme (*Prunus laurocerasus*).

Sauf contraintes techniques justifiées ou en cas de nécessité de sécurisation d'un site, ou en cas d'emploi d'arbres d'alignement de haut jet, la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres.

En limite avec les zones A et N, les clôtures seront exclusivement végétales, éventuellement doublées d'une grille ou d'un grillage.

Des exceptions aux paragraphes précédents doivent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.

Article UL12 Stationnement

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

Conformément à la législation en vigueur, des places de stationnement vélos peuvent être imposés pour toute construction neuve à usage d'habitation ou de bureaux.

La mutualisation des espaces de stationnement, visant une économie des surfaces consommées, devra être recherchée entre les activités présentes.

Article UL13 Espaces libres et plantations

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

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt non commerciales doivent être plantées de végétaux permettant leur intégration paysagère.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une gamme d'essences locales et bocagères et dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

Les plantations de conifères de type thuyas faux-cyprés, cyprés et cupressocyparis, laurier palme (*Prunus laurocerasus*), ainsi que les espèces invasives (herbe de la pampa, baccharis, ailanthe, renouée du Japon, canne de provence,...) sont interdites.

Article UL14 Coefficient s'occupation du sol

Non réglementé.

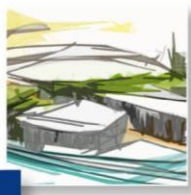
Article UL15 Performance énergétique et environnementale

La norme de performance énergétique en vigueur doit être appliquée pour tout permis de construire concerné.

Article UL16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute opération d'ensemble (permis groupé, lotissement, ZAC, ...) doit prévoir la possibilité de raccordement des constructions futures aux réseaux de communication électronique, dès lors qu'il existe.

Lorsqu'il n'existe pas et qu'il est prévu par le schéma départemental en vigueur, toute opération d'ensemble (permis groupé, lotissement, ZAC, ...) doit prévoir les réservations nécessaires au passage de réseaux de communication électronique.



Dispositions applicables à la zone 1AUh

La zone 1AUh est une zone ouverte à l'urbanisation, au sein de laquelle les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le présent règlement, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Cette zone comporte 1 site : le Fourgon à l'entrée nord du bourg, devant permettre à la commune de répondre à ses besoins d'accueil de population sur le court terme. Elle est donc dédiée à la fonction habitat, tout en pouvant accueillir des activités de services et d'équipements compatibles avec la proximité d'habitat.

Elle est concernée par le secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2.

SECTION 1– NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AUh1 Occupations et utilisations du sol interdites

1) Interdictions

Sont interdits :

- 1- Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules,
- 2- L'ouverture de toutes carrières ou gravières,
- 3- Les campings et aire de stationnement de caravanes,
- 4- Les bâtiments à usage agricole,
- 5- Les constructions et installations d'activités commerciales, artisanales, industrielles, d'entrepôts.
- 6- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles autorisées par l'article 2,
- 7- Les élevages d'animaux (chiens...) générateurs de nuisances, sonores notamment, incompatibles avec la proximité d'habitat.

Article 1AUh2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1) Dispositions générales

Sont admis sous conditions :

- ☐ de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages,
- ☐ d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus,
- ☐ d'être intégrés dans une opération d'aménagement d'ensemble d'un seul tenant,
- ☐ de respecter les principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- ☐ de mettre en œuvre un programme comprenant au minimum 20% de logements locatifs,

1- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction autorisées dans la zone, de fouilles archéologiques, les aménagements pour la régulation des eaux pluviales ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres,

2- Les constructions à usage d'habitation.

3- Les constructions à usage de service ou d'équipement sous réserve d'être compatible avec la proximité immédiate d'habitations.

4- Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (voirie, assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz, ...),

5- Les abris de jardins d'une surface maximum de 12 m², limités à une construction par unité foncière.

3) Autres dispositions

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Par dérogation à l'article R 151-21 alinéa 3 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, **le respect des dispositions du règlement sera apprécié construction par construction ou lot par lot et non pas au regard de l'ensemble du projet.**

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUh3 Accès et voirie

1) Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant institué par acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment de lutte contre l'incendie.

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

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

En outre, la création d'accès automobile direct sur la RD36 est interdite.

2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de secours et des engins de lutte contre l'incendie.

Article 1AUh4 Desserte par les réseaux

1) Eau

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

2) Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonnée à la mise en place d'un pré-traitement.

b) Eaux pluviales

Dans le cadre de l'urbanisation de la zone 1AUh, il est nécessaire de définir un schéma d'assainissement des eaux pluviales remplissant les fonctions suivantes :

- collecte et évacuation des eaux pluviales pour des pluies fréquentes à exceptionnelles,
- régulation hydraulique (aspect quantitatif) et traitement des eaux pluviales (aspect qualitatif) avant rejet dans les eaux superficielles et/ou souterraines, afin de protéger le milieu récepteur superficiel et/ou souterrain.

Le schéma d'assainissement doit être défini à partir des contraintes du site et conformément à la réglementation en vigueur.

Après gestion sur le site, le trop plein sera envoyé au milieu naturel (cours d'eau), si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols, sous réserve :

- que le débit de fuite en sortie d'opération n'excède pas celui existant avant urbanisation,
- que les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales ou par la police de l'eau soient respectées.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales de toiture sont autorisées, conformément à la réglementation en vigueur.

c) Eaux de vidange des piscines

Les eaux de vidange des piscines seront déversées vers le milieu naturel soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales, après neutralisation des excès éventuels de désinfectants. Si le déversement est effectué directement dans le milieu naturel, l'exploitant s'informerait préalablement, auprès du service chargé de la police de l'eau, des précautions à prendre (notamment en matière de débit, ou encore en matière de compatibilité du raccordement si le rejet est effectué dans le réseau d'eaux pluviales).

3) Électricité, téléphone, télédistribution

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains.

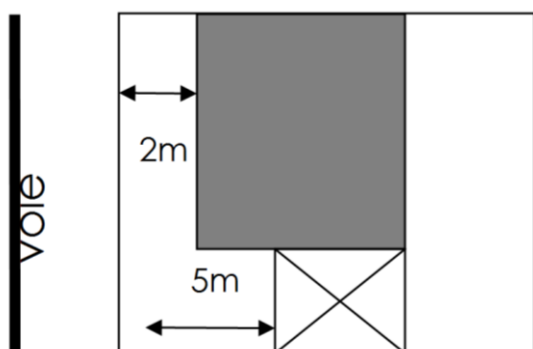
Article 1AUh5 Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 1AUh6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1) Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, soit avec un recul au moins égal à deux mètres. Pour le garage, l'implantation se fera à l'alignement ou avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.



2) Exceptions

Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics peuvent déroger aux dispositions générales lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article 1AUh7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Dispositions générales

L'implantation d'une construction principale par rapport aux limites séparatives doit permettre :

- d'assurer un ensoleillement satisfaisant pour les habitations (habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme), afin de favoriser la production de logements économes en énergie grâce aux apports solaires gratuits (système de production d'énergie passive) et d'assurer une qualité de vie des habitants grâce à un ensoleillement possible même en hiver ;
- d'assurer une intimité aux habitants tant au niveau de leur logement en lui-même que des espaces extérieurs (terrasse, jardin) ; cela valant tant pour une habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, que pour l'habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Les constructions principales doivent être implantées au moins sur une limite séparative du terrain (qu'elle soit latérale ou de fond de parcelle), sauf si la construction est implantée sur une limite de voie ou emprise publique. En cas d'implantation partielle sur une limite séparative du terrain, elle doit s'effectuer sur au minimum 4 mètres de façade et le retrait sera au minimum de 2 mètres.

Par rapport aux autres limites séparatives, la marge de recul minimale à respecter en cas d'implantation en retrait d'une limite séparative est de 2 mètres.

Les constructions annexes doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en respectant un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à deux mètres.

2) Exceptions

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics peuvent déroger aux dispositions générales lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article 1AUh8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 1AUh9 Emprise au sol

Non règlementé.

Article 1AUh10 Hauteur maximale des constructions

1) Dispositions générales

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur des bâtiments annexes ne peut excéder 4 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

2) Exceptions :

Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics peuvent déroger aux dispositions générales lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article 1AUh11 Aspect extérieur des constructions

1) Dispositions générales

Les constructions doivent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas 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.

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

La hauteur des soubassements apparents ne devra pas excéder 1 mètre, sauf pour les terrains en forte pente et à condition que l'architecture de la construction soit adaptée à la configuration du terrain. Il est fortement déconseillé de réaliser des sous-sols.

L'emploi à nu de tôle ondulée galvanisée ou laquée, de fibro-ciment, de matières plastiques ou de

matériaux préfabriqués tels que briques creuses ou parpaings est interdit.

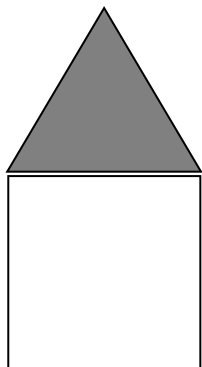
2) Façades

Sont interdits tous les enduits mouchetés ou bosselés.

Les façades et les pignons seront confectionnés de matériaux de nature et de couleurs homogènes. Le blanc pur est interdit, sauf pour les menuiseries extérieures et les huisseries des fenêtres. La teinte des façades doit être traitée en harmonie avec l'existant.

Sous réserve de s'intégrer dans l'environnement, sont autorisés les matériaux suivants, ou tout autre matériau présentant la forme, l'aspect et la couleur des matériaux suivants :

- ☐ les moellons,
- ☐ les bardages bois,
- ☐ les enduits, à condition de ne pas porter atteintes au caractère des lieux avoisinants,
- ☐ la pierre de taille,
- ☐ le bardage ardoise, autorisé seulement sur la partie supérieure des pignons, comme illustré ci-dessous.



De plus, l'emploi de la brique n'est pas autorisé sur la totalité d'une façade ou d'un pignon, mais il peut par contre être admis pour souligner des détails architecturaux (par exemple, appui en fenêtre, soubassements de vérandas, frontons de lucarnes, etc...).

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

La construction d'abris de jardins en bardage bois est autorisée. Les abris de jardin préfabriqués (en métal ou en PVC) sont autorisés à condition qu'ils soient masqués par des plantations ou la clôture située en limite séparative.

Des matériaux différents peuvent être admis pour les constructions à usage d'équipement public, à condition qu'ils soient en harmonie avec les constructions avoisinantes et le milieu environnant.

3) Toitures

Les panneaux solaires à usage de production d'eau chaude ou photovoltaïques sont admis sous réserve de s'intégrer à la toiture.

1- Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

Les matériaux suivants doivent être utilisés comme matériaux de couverture :

- ☐ ardoises naturelles de modèle rectangulaire,

- ❑ petites tuiles plates en terre cuite (densité supérieure ou égale à 60 par m²),
- ❑ tout matériau d'aspect identique aux matériaux cités précédemment.

D'autres matériaux sont autorisés en cas de réalisation de toitures-terrasses, y compris végétalisées, sous réserve de s'intégrer à leur environnement.

Le volume principal des toitures des constructions à usage d'habitation doit comporter au moins 2 pans, dont l'inclinaison par rapport à l'horizontale est au minimum de 40°, sauf en cas de réalisation de toitures-terrasses. Il n'est pas fixé de minimum de pente pour les extensions du bâti existant réalisées "en appentis".

Les lucarnes rampantes et les chiens-assis sont interdits.

2- Pour les autres constructions :

Peuvent être autorisés en couverture, les matériaux synthétiques teintés dans la masse ou les matériaux métalliques laqués, sous réserve que des dispositions soient prises afin d'éliminer les effets de brillance et que la teinte soit en harmonie avec la dominante locale.

4) Véranda

Le volume et l'aspect des vérandas doivent être en harmonie avec la construction à laquelle elles s'incorporent.

Les toitures à plusieurs pentes sont autorisées. L'emploi de matériaux vitrés en façade et en toiture, de même que l'emploi du bois, du PVC et des matériaux métalliques (aluminium et autres) est autorisé.

5) Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et être en harmonie avec l'existant.

Sont interdits :

- ❑ les clôtures en béton ou plastique préfabriqué, à l'exception des portails,
- ❑ l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc.),
- ❑ les plantations de conifères de type thuyas faux-cyprès, cyprès et cupressocyparis, laurier palme (*Prunus laurocerasus*).

Les clôtures ne pourront excéder 1,80 mètre. Cependant, il peut être admis une hauteur supérieure à 1,80 mètre pour des raisons techniques ou en cas de restauration ou d'extension d'un mur en pierre naturelle d'une hauteur supérieure à 1,80 mètre.

À l'alignement, et en limite séparative jusqu'au droit de la façade de la construction, les clôtures sont constituées :

- ❑ par un mur plein traditionnel constitué soit de briques, de pierres appareillées ou de matériau revêtu d'un enduit brut,
- ❑ ou par un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté d'une grille et doublé ou non d'une haie vive d'essences locales ; l'ensemble ne pouvant dépasser 1,80 mètre,
- ❑ ou par une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage.

En limite avec les zones A et N, les clôtures seront exclusivement végétales, éventuellement doublées

d'une grille ou d'un grillage.

Des exceptions aux paragraphes précédents de l'article 11 doivent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.

Article 1AUh12 Stationnement

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

Les nouvelles constructions à usage d'habitation doivent comporter au moins deux places de stationnement véhicules en dehors des voies publiques, sauf dans le cas de logements financés au moyen d'un prêt aidé par l'Etat pour lesquels une seule place de stationnement est requise.

En outre, pour permettre le stationnement « visiteurs », 0.8 place de stationnement par logement doit être intégré dans les espaces communs de l'opération.

Conformément à la législation en vigueur, des places de stationnement vélos peuvent être imposés pour toute construction neuve à usage d'habitation.

Article 1AUh13 Espaces libres et plantations

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

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une gamme d'essences locales et bocagères et dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

Les plantations de conifères de type thuyas faux-cyprès, cyprès et cupressocyparis, laurier palme (*Prunus laurocerasus*), ainsi que les espèces invasives (herbe de la pampa, baccharis, ailanthe, renouée du Japon, canne de provence,...) sont interdites.

L'urbanisation du site devra intégrer l'aménagement d'un espace paysager en renforcement de la coulée verte existante ; cet espace paysager pouvant intégrer la gestion des eaux pluviales et un usage récréatif.

SECTION 3– POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUh14 Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

SECTION 4– PERFORMANCES ENERGETIQUES / ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES / RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Article 1AUh 15 Performances énergétiques et environnementales

La norme de performance énergétique en vigueur doit être appliquée pour tout permis de construire concerné.

Article 1AUh 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute opération d'ensemble (permis groupé, lotissement, ZAC, ...) doit prévoir la possibilité de raccordement des constructions futures aux réseaux de communication électronique, dès lors qu'il existe.

Lorsqu'il n'existe pas et qu'il est prévu par le schéma départemental en vigueur, toute opération d'ensemble (permis groupé, lotissement, ZAC, ...) doit prévoir les réservations nécessaires au passage de réseaux de communication électronique.



Dispositions applicables à la zone 2AUh

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

La zone 2AU a pour vocation la protection stricte des sites destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme.

C'est une zone pour laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Son urbanisation doit faire l'objet d'une organisation d'aménagement compatible avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et cohérente avec les orientations d'aménagement et de programmation :

- ▣ soit par révision du présent P.L.U.,
- ▣ soit par modification du présent P.L.U.,
- ▣ soit dans le cadre d'une Z.A.C.

Elle comprend le secteur :

- ▣ 2 AUh Zone d'urbanisation future à long terme à vocation principal d'habitat

Elle est couverte en totalité par l'Orientations d'Aménagement et de Programmation n°2.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 2AUh1 Occupations et utilisations du sol interdites

1) Interdictions

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

Article 2AUh2 Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières

1) Dispositions générales

Sont admis à condition que ne soient pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation du site à des fins urbaines ainsi que l'aménagement ultérieur de la zone :

1- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux d'intérêt public et collectif de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres,

2- Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (voirie, assainissement, eau potable électricité, télécommunications, gaz, château d'eau...),

3- Les structures légères démontables liés et nécessaires à l'exploitation agricole des terres (abris pour animaux...).

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2AUh3 Accès et voirie

Non règlementé.

Article 2AUh4 Desserte par les réseaux

Non règlementé.

Article 2AUh5 Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Article 2AUh6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1) Dispositions générales

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, soit avec un recul au moins égal à deux mètres.

2) Exceptions

Les équipements techniques d'infrastructure (poste de transformation EDF, bassins de rétention) peuvent être implantés différemment sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité,...).

Article 2AUh7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en respectant un recul par rapport aux limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout des toitures, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2) Exceptions

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics peuvent déroger aux dispositions générales lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article 2AUh8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 2AUh9 Emprise au sol

Non réglementé.

Article 2AUh10 Hauteur maximale des constructions

Non règlementé.

Article 2AUh11 Aspect extérieur des constructions

Non règlementé.

Article 2AUh12 Stationnement

Non règlementé.

Article 2AUh13 Espaces libres et plantations

Non règlementé.

Article 2AUh14 Coefficient d'occupation des sols

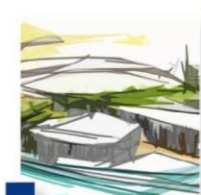
Non règlementé.

Article 2AUh 15 Performance énergétique et environnementale

Non règlementé.

Article 2AUh 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.



Dispositions applicables à la zone A

La zone A est composée de terrains, équipés ou non, majoritairement utilisés par l'agriculture.

Elle est destinée à protéger ces sites en raison de leur potentiel agronomique, biologique, ou économiques des terres.

Elle comprend les secteurs :

Ac : Secteur d'ancienne décharge

Ah : Secteur d'habitat diffus

Aha : Secteur autorisant des constructions nouvelles sous conditions

Ap : Secteur de protection forte

Des éléments remarquables sont identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme concernant les plans d'eau et les mares. Ils sont concernés par une réglementation spécifique.

Toute opération d'aménagement et de construction dans le secteur Ac et dans le secteur Aha situé rue de la Picherie est conditionnée à la réalisation de sondages, pour s'assurer de l'aptitude du sol à recevoir cet aménagement ou cette construction.

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

Article A1 Occupations et utilisations du sol interdites

1) Dispositions générales

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, notamment les parcs photovoltaïques au sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article A2.

2) Dispositions uniquement applicables aux secteurs Ah et Aha

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles mentionnées à l'article A2, notamment :

1- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles autorisées par l'article 2,

2- Les élevages d'animaux (chiens...) générateurs de nuisances, sonores notamment, incompatibles avec la proximité d'habitat,

3- Toutes activités génératrices de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitat.

Article A2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1) Dispositions uniquement applicables à la zone A

Sont admis sous conditions :

- ☐ de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages
- ☐ d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus,

1- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole et leurs annexes, sous réserve de bonne intégration paysagère,

2- Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec les constructions et installations autorisées dans la zone et les besoins de l'exploitation agricole, les travaux de voirie, de fouilles archéologiques ou les équipements d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage),

3- Le changement de destination, l'aménagement ou l'extension des bâtiments agricoles d'architecture traditionnelle existants à la date d'approbation du présent document, en vue de les destiner, soit à un usage d'habitation, soit à un usage lié et nécessaire aux activités de diversification de l'activité agricole, soit à des annexes liées et nécessaires à ces usages, à condition :

- ☐ que le bâti soit représentatif du patrimoine bâti local par sa volumétrie et l'emploi de matériaux traditionnels,
- ☐ que l'habitation soit directement liée et nécessaire à l'exploitation agricole,
- ☐ que le bâtiment soit implanté à une distance maximale de 100m du bâtiment le plus proche constitutif d'un site d'exploitation agricole, nécessitant une présence permanente sur place,
- ☐ que les transformations et extensions projetées soient adaptées aux objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant, en prenant en compte la spécificité de son environnement naturel et bâti

4- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, et leurs extensions, sous réserve du respect des conditions suivantes :

- ☐ qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole,
- ☐ qu'elles soient implantées à une distance maximale de 100m du bâtiment le plus proche constitutif d'un site d'exploitation agricole, nécessitant une présence permanente sur place.

5- L'extension des habitations principales des exploitants agricoles existantes, sous réserve que l'ensemble des extensions n'excède pas 30% de l'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du présent document,

6- Les piscines liées au logement de fonction de l'agriculteur ou aux activités de diversification de l'activité agricole, à condition :

- ❑ d'être située à moins de 20m de la construction à usage d'habitation ou de la construction principale à usage de diversification de l'activité agricole,
- ❑ et de ne générer aucune contrainte vis-à-vis de l'exploitation agricole.

7- Les constructions, installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (voirie, assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz, château d'eau, parc éolien et autre installation de production d'énergie renouvelable...). Si des panneaux photovoltaïques sont implantés, ils le seront obligatoirement sur des bâtiments,

8- Les constructions d'annexes aux habitations principales autorisées dans la zone dans la limite d'un bâtiment de 20m² d'emprise au sol par unité foncière, localisés à une distance de 20m maximum de la construction principale,

9- Les abris de jardins liés à une habitation principale dans la limite de 12 m² de surface au sol et localisés à une distance de 20m maximum de la construction principale,

10- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants,

11- L'édification de clôtures liées aux occupations et utilisations du sol autorisées dans le secteur, dans le respect des dispositions de l'article 11.

12- Les aires de stockage ou de dépôts, si elles sont visibles des voies, elles devront être :

- ❑ soit destinées à la vente ou à l'exposition de produits,
- ❑ soit masquées par un écran de végétation.

13- Les aires de stationnement de type parking-relais / covoiturage.

14- Les éoliennes domestiques (micro-éolien), dans le respect de la réglementation en vigueur.

2) Réglementation au sein des espaces soumis à l'article L. 123-1-5 III 2° du CU – plans d'eau et mares :

Les mares et plans d'eau identifiés au plan de zonage ne peuvent être remblayés, sauf pour des impératifs liés à un projet d'intérêt général et sous réserve de mesures compensatoires.

Les affouillements et exhaussements de sol ne sont autorisés que pour des travaux d'entretien des mares et plans d'eau.

La végétation spécifique des milieux humides des mares et plans d'eau doit être conservée ; seuls les travaux d'entretien sont autorisés.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L.123-1-5 7° du CU sont soumis à déclaration préalable.

3) Dispositions supplémentaires applicables au secteur Ac

En secteur Ac, sont autorisées les occupations et utilisations admises en zone A, sous réserve :

- ❑ que toute opération soit soumise à la réalisation de sondages, dans le but de s'assurer de l'aptitude du sol à recevoir l'opération projetée.

4) Dispositions uniquement applicables au secteur Ah

Sont admis sous condition :

- ☐ de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages
 - ☐ d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus,
- 1- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants,
 - 2- Les constructions, installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (voirie, assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz, ...).
 - 3- Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec les constructions et installations autorisées dans la zone et les besoins de l'exploitation agricole, les travaux de voirie, de fouilles archéologiques ou les équipements d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage),
 - 4- L'extension des habitations existantes et des activités compatibles avec la proximité d'habitat, sous réserve que l'ensemble des extensions n'excède pas 30% de l'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du présent document,
 - 5- L'extension des bâtiments d'activités existants, sous réserve que l'ensemble des extensions n'excède pas 10% de l'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du présent document,
 - 6- Les piscines à condition d'être située à une distance maximale de 20m de la construction à usage d'habitation et de ne générer aucune contrainte vis-à-vis de l'exploitation agricole.
 - 7- Les constructions d'annexes aux habitations principales autorisées dans la zone dans la limite d'un bâtiment de 20m² d'emprise au sol par unité foncière, localisés à une distance de 20m maximum de la construction principale,
 - 8- Les abris de jardins liés à une habitation principale dans la limite de 12 m² de surface au sol et localisés à une distance de 20m maximum de la construction principale,
 - 9- Le changement de destination par transformation du bâti existant en vue de le destiner au logement de fonction de l'exploitant agricole, à l'habitation de tiers non agriculteurs ou à des activités compatibles avec l'habitat (artisanat, services, gîtes...), à condition :
 - ☐ que le bâti soit représentatif de l'architecture traditionnelle locale,
 - ☐ qu'il soit compatible avec le caractère agricole de la zone,
 - ☐ que le bâtiment soit implanté à une distance minimale de 100m du bâtiment le plus proche constitutif d'un site d'exploitation agricole, nécessitant une présence permanente sur place, sauf dans le cas du logement de fonction de l'exploitant agricole pour lequel cette règle de distance ne s'applique pas,
 - ☐ qu'il n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage.
 - 10- L'édification de clôtures liées aux occupations et utilisations du sol autorisées dans le secteur, dans le respect des dispositions de l'article 11.
 - 11- Les éoliennes domestiques (micro-éolien), dans le respect de la réglementation en vigueur.

5) Dispositions uniquement applicables au secteur Aha

Sont admis sous condition :

- ☐ de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages
- ☐ d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus,
- ☐ pour le secteur situé rue de la Picherie concerné par la présence d'une ancienne décharge, que toute opération soit soumise à la réalisation de sondages, dans le but de s'assurer de l'aptitude du sol à recevoir l'opération projetée.

1- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants,

2- Les constructions nouvelles à usage d'habitation à condition de respecter le caractère du bâti environnant,

3- Les constructions, installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (voirie, assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz, ...).

4- Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec les constructions et installations autorisées dans la zone et les besoins de l'exploitation agricole, les travaux de voirie, de fouilles archéologiques ou les équipements d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage),

5- L'extension des habitations principales des exploitants agricoles existantes, sous réserve que l'ensemble des extensions n'excède pas 30% de l'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du présent document,

6- Les piscines à condition d'être située à une distance maximale de 20m de la construction à usage d'habitation et de ne générer aucune contrainte vis-à-vis de l'exploitation agricole.

7- Les constructions d'annexes aux habitations principales autorisées dans la zone dans la limite d'un bâtiment de 20m² d'emprise au sol par unité foncière, localisés à une distance de 20m maximum de la construction principale,

8- Les abris de jardins liés à une habitation principale dans la limite de 12 m² de surface au sol et localisés à une distance de 20m maximum de la construction principale,

9- Le changement de destination par transformation du bâti existant en vue de les destiner au logement de fonction de l'exploitant agricole, à l'habitation de tiers non agriculteurs ou à des activités compatibles avec l'habitat (artisanat, services, gîtes...), à condition :

- ☐ que le bâti soit représentatif de l'architecture traditionnelle locale,
- ☐ qu'il soit compatible avec le caractère agricole de la zone,
- ☐ que le bâtiment soit implanté à une distance minimale de 100m du bâtiment le plus proche constitutif d'un site d'exploitation agricole, nécessitant une présence permanente sur place, sauf dans le cas du logement de fonction de l'exploitant agricole pour lequel cette règle de distance ne s'applique pas,
- ☐ qu'il n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage.

10- L'édification de clôtures liées aux occupations et utilisations du sol autorisées dans le secteur, dans le respect des dispositions de l'article 11.

11- Les éoliennes domestiques (micro-éolien), dans le respect de la réglementation en vigueur.

6) Dispositions uniquement applicables au secteur Ap

Sont admis sous condition :

- ▣ de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages
- ▣ d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus,

1- Les constructions, installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (voirie, assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz, château d'eau, ...). Si des panneaux photovoltaïques sont implantés, ils le seront obligatoirement sur des bâtiments,

2- Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de constructions et installations nécessaires à l'activité forestière et les besoins de l'exploitation agricole, de fouilles archéologiques ou les équipements d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage),

3- L'édification de clôtures liées aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, dans le respect des dispositions de l'article 11.

4- Les abris pour animaux liés et nécessaires à une activité agricole, dans la limite de 30m² d'emprise au sol et au moins ouvert sur un côté.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 Accès et voirie

1) Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant institué par acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment de lutte contre l'incendie.

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

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

Les accès privatifs directs sur les routes départementales sont réglementés par le gestionnaire de la voirie hors agglomération.

2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de secours et des engins de lutte contre l'incendie.

Article A 4 Desserte par les réseaux

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable s'il existe à proximité.

En cas d'alimentation en eau potable par puits ou forage et par le réseau public d'eau potable, une séparation totale des réseaux est obligatoire.

Tout bâtiment accueillant du public doit être impérativement desservi par le réseau d'eau potable, sauf autorisation préfectorale de desserte par un forage privé.

2) Assainissement

a) Eaux usées

Si un réseau collectif d'assainissement existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle.

Si ce réseau n'existe pas, les eaux usées doivent être traitées par des dispositifs d'assainissement autonome conformes à la législation en vigueur. Ces dispositifs doivent être adaptés à la nature de l'immeuble, et à celle du milieu environnant (pédologie, hydrologie, hydrogéologie). Ils doivent être conçus de façon à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonnée à la mise en place d'un pré-traitement.

b) Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque le terrain est desservi par le réseau communal (fossé ou collecteur), les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées dans ce réseau communal.

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.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales de toiture sont autorisées, conformément à la réglementation en vigueur.

c) Eaux de vidange des piscines

Les eaux de vidange des piscines seront déversées vers le milieu naturel soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales, après neutralisation des excès éventuels de désinfectants. Si le déversement est effectué directement dans le milieu naturel, l'exploitant s'informerait préalablement, auprès du service chargé de la police de l'eau, des précautions à prendre (notamment en matière de débit, ou encore en matière de compatibilité du raccordement si le rejet est effectué dans le réseau d'eaux pluviales).

3) Electricité, téléphone, télédistribution

Sauf impossibilité technique avérée, il est de préférence souhaité que toute extension de réseau soit réalisée en souterrain.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas d'opérations d'ensemble.

Article A 5 Caractéristiques des terrains

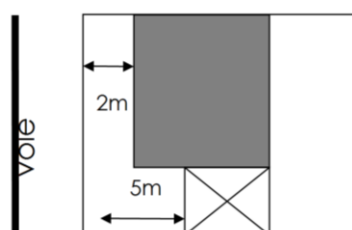
Lorsqu'il n'est pas possible de raccorder la ou les constructions au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain doivent permettre la réalisation d'un assainissement autonome respectant la réglementation en vigueur.

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

1) Dispositions générales

1) Constructions à usage d'habitation

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, soit avec un recul au moins égal à deux mètres. Pour le garage, l'implantation se fera à l'alignement ou avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.



2) Autres constructions

Les constructions doivent être implantées à 3m au moins de l'alignement.

3) Toutes constructions

Toutes les constructions doivent respecter un recul suffisant en terme de sécurité par rapport au périmètre des boisements apparaissant aux plans de zonage en Espaces Boisés Classés.

2) Exceptions

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes :

- ☐ lorsqu'il s'agit d'une annexe indépendante du bâtiment principal,
- ☐ lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une bonne intégration architecturale avec celle-ci,
- ☐ en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans,
- ☐ pour la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation,
- ☐ en cas d'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou à l'isolation par l'extérieur des constructions, à condition de ne pas porter atteinte aux règles d'accessibilité en vigueur pour les Personnes à Mobilité Réduite.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics peuvent déroger aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...)

Article A 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

- ☐ soit en limite séparative, sous réserve de la réalisation de prescriptions adaptées à la sécurité incendie,
- ☐ soit en respectant un recul par rapport à la limite séparative au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout des toitures, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Les nouvelles constructions devront respecter un recul suffisant en terme de sécurité par rapport au périmètre des boisements apparaissant aux plans de zonage en Espaces Boisés Classés.

2) Exceptions

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes :

- ☐ lorsqu'il s'agit d'une annexe indépendante du bâtiment principal,
- ☐ en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans,
- ☐ pour la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation,
- ☐ en cas d'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou à l'isolation par l'extérieur des constructions, à condition de ne pas porter atteinte aux règles d'accessibilité en vigueur pour les Personnes à Mobilité Réduite.

Les nouvelles piscines, couvertes ou non, doivent s'implanter en retrait d'un mètre minimum par rapport aux limites séparatives. Les dispositions générales ne s'appliquent pas en cas de réalisation d'un dispositif de couverture ou d'abri pour une piscine déjà existante.

Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics peuvent déroger aux dispositions générales lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

L'implantation d'un nouveau bâtiment (qu'il soit accolé ou non à d'autres constructions) ne doit pas avoir pour effet de supprimer l'accès du terrain aux véhicules de secours.

Article A 9 Emprise au sol

Il est fixé une emprise au sol maximale égale à 0,15, uniquement applicable au secteur Aha.

Article A 10 Hauteur maximale des constructions

1) Dispositions générales :

La hauteur des constructions à usage agricole est limitée à 10 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

Pour les autres constructions :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

La hauteur des bâtiments annexes ne pourra excéder 4m à l'égout ou à l'acrotère.

2) Exceptions

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes :

- ▣ lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une bonne intégration architecturale avec celle-ci,
- ▣ dans un souci de prise en compte de la configuration naturelle du terrain (relief),
- ▣ en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans,
- ▣ pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.
- ▣ pour les installations techniques de grande hauteur (antennes, châteaux d'eau, cheminées, silos...), ni aux édifices de grand élancement (édifices du culte, châteaux...).

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics peuvent déroger aux dispositions générales lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article A 11 Aspect extérieur

1) Dispositions générales

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour les dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

La hauteur des soubassements apparents ne devra pas excéder 1 mètre, sauf pour les terrains en forte pente et à condition que l'architecture de la construction soit adaptée à la configuration du terrain. Il est fortement déconseillé de réaliser des sous-sols.

L'emploi à nu de tôle ondulée galvanisée ou laquée, de fibro-ciment, de matières plastiques ou de matériaux préfabriqués tels que briques creuses ou parpaings est interdit.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents.

Le blanc pur est interdit, sauf pour les menuiseries extérieures et les huisseries des fenêtres. La teinte des façades doit être traitée en harmonie avec l'existant.

2) Façades

Les panneaux solaires à usage de production d'eau chaude ou photovoltaïques sont admis sous réserve de s'intégrer à la toiture.

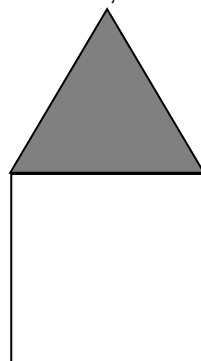
1- Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

Sont interdits tous les enduits mouchetés ou bosselés.

Les façades et les pignons seront confectionnés de matériaux de nature et de couleurs homogènes. Le blanc pur est interdit, sauf pour les menuiseries extérieures et les huisseries des fenêtres. La teinte des façades doit être traitée en harmonie avec l'existant.

Sous réserve de s'intégrer dans l'environnement, sont autorisés les matériaux suivants, ou tout autre matériau présentant la forme, l'aspect et la couleur des matériaux suivants :

- ☐ les moellons,
- ☐ les bardages bois,
- ☐ les enduits, à condition de ne pas porter atteintes au caractère des lieux avoisinants,
- ☐ la pierre de taille,
- ☐ le bardage ardoise, autorisé seulement sur la partie supérieure des pignons, comme illustré ci-dessous.



De plus, l'emploi de la brique n'est pas autorisé sur la totalité d'une façade ou d'un pignon, mais il peut par contre être admis pour souligner des détails architecturaux (par exemple, appui en fenêtre, soubassements de vérandas, frontons de lucarnes, etc...).

Les modénatures existantes (corniches, moulures, acrotères, marquises, etc), représentatives du bâti traditionnel doivent être conservées en cas de travaux de rénovation.

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

La construction d'abris de jardins en bardage bois est autorisée. Les abris de jardin préfabriqués (en métal ou en PVC) sont autorisés à condition qu'ils soient masqués par des plantations ou la clôture située en limite séparative.

Des matériaux différents peuvent être admis pour les constructions à usage d'équipement public, pour les vitrines et les façades commerciales, à condition qu'ils soient en harmonie avec les constructions avoisinantes et le milieu environnant.

2- Pour les autres constructions (notamment les bâtiments agricoles) :

La teinte des matériaux doit être en harmonie avec celle des constructions avoisinantes et avec le milieu environnant.

Les matériaux métalliques (bacs aciers...) doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance.

3) Toitures

1- Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

Les matériaux suivants doivent être utilisés comme matériaux de couverture :

- ❑ ardoises naturelles de modèle rectangulaire,
- ❑ petites tuiles plates en terre cuite (densité supérieure ou égale à 60 par m²),
- ❑ tout matériau d'aspect identique aux matériaux cités précédemment.

Toutefois, pour les bâtiments existants dont le matériau de toiture ne figure pas parmi cette liste, une extension couverte du même matériau peut être autorisée.

D'autres matériaux sont autorisés en cas de réalisation de toitures-terrasses, y compris végétalisées, sous réserve de s'intégrer à leur environnement.

Le volume principal des toitures des constructions à usage d'habitation doit comporter au moins 2 pans, dont l'inclinaison par rapport à l'horizontale est au minimum de 40°, sauf en cas de réalisation de toitures-terrasses. Il n'est pas fixé de minimum de pente pour les extensions du bâti existant réalisées "en appentis".

Les lucarnes rampantes et les chiens-assis sont interdits.

2- Pour les autres constructions :

Peuvent être autorisés en couverture, les bacs-aciers laqués, sous réserve que des dispositions soient prises afin d'éliminer les effets de brillance et que leur teinte soit en harmonie avec la dominante locale.

4) Véranda

Le volume et l'aspect des vérandas doivent être en harmonie avec la construction à laquelle elles s'incorporent.

Les toitures à plusieurs pentes sont autorisées. L'emploi de matériaux vitrés en façade et en toiture, de même que l'emploi du bois, du PVC et des matériaux métalliques (aluminium et autres).

5) Clôtures

Les clôtures devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions s'intégrer harmonieusement à l'environnement. Sauf contraintes techniques justifiées ou en cas de nécessité de sécurisation d'un site, ou en cas d'emploi d'arbres d'alignement de haut jet, la hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

Sont interdits :

- ❑ les clôtures en béton ou plastique préfabriqué, à l'exception des portails,
- ❑ l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc.),
- ❑ les plantations de conifères de type thuyas faux-cyprès, cyprès et cupressocyparis, laurier palme (*Prunus laurocerasus*).

Des exceptions aux paragraphes précédents doivent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre, dans le respect du caractère patrimonial de la zone.

Article A 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être réalisé en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et correspondre à la destination, à l'importance et à la localisation du projet, en tenant compte des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

Article A 13 Espaces libres et plantations

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt non commerciales doivent être entourées de plantations de type haie bocagère permettant leur intégration paysagère.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une gamme d'essences locales et bocagères et dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

Les plantations de conifères de type thuyas faux-cyprès, cyprès et cupressocyparis, laurier palme (*Prunus laurocerasus*), ainsi que les espèces invasives (herbe de la pampa, baccharis, ailanthe, renouée du Japon, canne de provence,...) sont interdites.

Les boisements apparaissant en Espaces Boisés Classés aux plans de zonage sont soumis aux dispositions L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Article A 14 Possibilités maximales d'occupation du sol

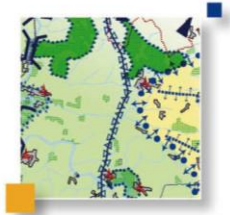
Non réglementé.

Article A 15 Performance énergétique et environnementale

La norme de performance énergétique en vigueur doit être appliquée pour tout permis de construire concerné.

Article A 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.



Dispositions applicables à la zone N

La zone N est une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison :

- ▣ de la qualité des sites, milieux naturels et paysagers, et de leur intérêt d'un point de vue esthétique, historique et écologique,
- ▣ de leur caractère d'espaces naturels,
- ▣ de l'existence d'une exploitation forestière.

Elle comprend néanmoins un secteur où des possibilités d'occupation sont offertes, dans le principe de préservation des sols et de sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

Nh : Secteur d'habitat diffus en zone rurale

Des éléments remarquables sont identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme concernant les plans d'eau et les mares. Ils sont concernés par une réglementation spécifique.

Des zones humides sont identifiées au plan de zonage. Elles sont concernées par une réglementation spécifique.

Des normes d'isolement acoustique sont à respecter le long de la RD 959 dans les bandes affectées par les nuisances sonores, représentées au plan de zonage.

La RD 959 est également concernée par les dispositions de la loi Barnier (L.111-1 4° du CU).

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

Article N 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article N2.

Article N 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1) Dispositions uniquement applicables à la zone N

Sont admis sous condition :

- ☐ de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages

- ☐ d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus,

1- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants,

2- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation forestière et leurs annexes, sous réserve de bonne intégration paysagère,

3- Les constructions, installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (voirie, assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz, château d'eau, ...). Si des panneaux photovoltaïques sont implantés, ils le seront obligatoirement sur des bâtiments,

4- Les travaux, aménagements et constructions nécessaires à la gestion, à l'observation et à la mise en valeur des milieux naturels, notamment liés à la restauration et l'entretien des réseaux hydrographiques et à la réduction des conséquences du risque inondation,

5- Sont admis autour des plans d'eau existants la construction d'un local technique de gestion, à condition :

- ☐ que sa surface soit limitée à 5 m² maximum

- ☐ qu'il soit à proximité immédiate du plan d'eau existant

- ☐ qu'il ne soit autorisé qu'un local par plan d'eau existant

6- Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de constructions nécessaires à l'activité forestière et les besoins de l'exploitation agricole, de fouilles archéologiques ou les équipements d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage),

7- L'édification de clôtures liées aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, dans le respect des dispositions de l'article 11.

8- Les aires de stationnement de type parking-relais / covoiturage,

9- Les abris pour animaux liés et nécessaires à une activité agricole, dans la limite de 30m² d'emprise au sol et au moins ouvert sur un côté.

2) Dispositions complémentaires relatives aux zones humides

A l'intérieur de la trame correspondant aux zones humides et reportée au plan de zonage, les opérations ayant un impact sur les zones humides doivent faire l'objet d'études préalables visant à leur protection et à leur maintien. Conformément aux dispositions du SDAGE Loire-Bretagne ("éviter-réduire-compenser"), en l'absence d'alternative avérée à l'atteinte à une zone humide, des mesures compensatoires devront être mises en œuvre.

3) Réglementation au sein des espaces soumis à l'article L. 123-1-5 III 2° du CU – plans d'eau et mares :

Les mares et plans d'eau identifiés au plan de zonage ne peuvent être remblayés, sauf pour des impératifs liés à un projet d'intérêt général et sous réserve de mesures compensatoires.

Les affouillements et exhaussements de sol ne sont autorisés que pour des travaux d'entretien des mares et plans d'eau.

La végétation spécifique des milieux humides des mares et plans d'eau doit être conservée ; seuls les travaux d'entretien sont autorisés.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du CU sont soumis à déclaration préalable.

4) Dispositions uniquement applicables au secteur Nh

Sont admis sous condition :

- ☐ de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages
- ☐ d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus,

1- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants,

2- Les constructions, installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (voirie, assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz, ...).

3- Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de constructions nécessaires à l'activité forestière et les besoins de l'exploitation agricole, de fouilles archéologiques ou les équipements d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage),

4- Les travaux, aménagements et constructions nécessaires à la gestion, à l'observation et à la mise en valeur des milieux naturels, notamment liés à la restauration et l'entretien des réseaux hydrographiques et à la réduction des conséquences du risque inondation,

5- L'extension des habitations principales existantes, sous réserve que l'ensemble des extensions n'excède pas 30% de l'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du présent document,

6- Les piscines à condition d'être située à une distance maximale de 20m de la construction à usage d'habitation et de ne générer aucune contrainte vis-à-vis de l'exploitation agricole,

7- Les constructions d'annexes aux habitations principales autorisées dans la zone dans la limite d'un bâtiment de 20m² d'emprise au sol par unité foncière, localisés à une distance de 20m maximum de la construction principale,

8- Les abris de jardins liés à une habitation principale dans la limite de 12 m² de surface au sol et localisés à une distance de 20m maximum de la construction principale,

9- Le changement de destination par transformation du bâti existant en vue de les destiner au logement de fonction de l'exploitant agricole, à l'habitation de tiers non agriculteurs ou à des activités compatibles avec l'habitat (artisanat, services, gîtes...), à condition :

- ☐ que le bâti soit représentatif de l'architecture traditionnelle locale,
- ☐ qu'il soit compatible avec le caractère naturel de la zone,
- ☐ que le bâtiment soit implanté à une distance minimale de 100m du bâtiment le plus proche constitutif d'un site d'exploitation agricole, nécessitant une présence permanente sur place, sauf dans le cas du logement de fonction de l'exploitant agricole pour lequel cette règle de distance ne s'applique pas,
- ☐ qu'il n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage.

10- L'édification de clôtures liées aux occupations et utilisations du sol autorisées dans le secteur, dans le respect des dispositions de l'article 11.

11- Les éoliennes domestiques (micro-éolien), dans le respect de la réglementation en vigueur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 Accès et voirie

1) Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant institué par acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment de lutte contre l'incendie.

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

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

Les accès privatifs directs sur les routes départementales sont réglementés par le gestionnaire de la voirie hors agglomération.

2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de secours et des engins de lutte contre l'incendie.

Les présentes dispositions ne font pas obstacle à l'extension des constructions existantes ou à la desserte de nouvelles constructions sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

Article N 4 Desserte par les réseaux

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable s'il existe à proximité.

En cas d'alimentation en eau potable par puits ou forage et par le réseau public d'eau potable, une séparation totale des réseaux est obligatoire.

Tout bâtiment accueillant du public doit être impérativement desservi par le réseau d'eau potable, sauf autorisation préfectorale de desserte par un forage privé.

2) Assainissement

a) Eaux usées

Si un réseau collectif d'assainissement existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle.

Si ce réseau n'existe pas, les eaux usées doivent être traitées par des dispositifs d'assainissement autonome conformes à la législation en vigueur. Ces dispositifs doivent être adaptés à la nature de l'immeuble, et à celle du milieu environnant (pédologie, hydrologie, hydrogéologie). Ils doivent être conçus de façon à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonnée à la mise en place d'un pré-traitement.

b) Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque le terrain est desservi par le réseau communal (fossé ou collecteur), les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées dans ce réseau communal.

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.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales de toiture sont autorisées, conformément à la réglementation en vigueur.

c) Eaux de vidange des piscines

Les eaux de vidange des piscines seront déversées vers le milieu naturel soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales, après neutralisation des excès éventuels de désinfectants. Si le déversement est effectué directement dans le milieu naturel, l'exploitant s'informerait préalablement, auprès du service chargé de la police de l'eau, des précautions à prendre (notamment en matière de débit, ou encore en matière de compatibilité du raccordement si le rejet est effectué dans le réseau d'eaux pluviales).

3) Electricité, téléphone, télédistribution

Sauf impossibilité technique avérée, il est de préférence souhaité que toute extension de réseau soit réalisée en souterrain.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas d'opérations d'ensemble.

Article N 5 Caractéristiques des terrains

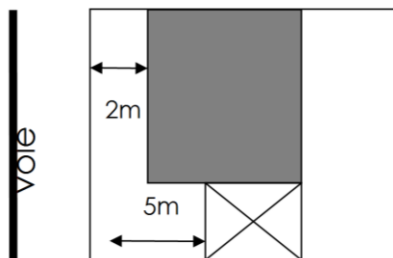
En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Article N 6 Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1) Dispositions générales

1) Constructions à usage d'habitation

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, soit avec un recul au moins égal à deux mètres. Pour le garage, l'implantation se fera à l'alignement ou avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.



2) Autres constructions

Les constructions doivent être implantées à 3m au moins de l'alignement.

3) En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe de la RD 959.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

4) Toutes constructions

Toutes les constructions doivent être implantées à 5m au moins du périmètre des boisements apparaissant aux plans de zonage en Espaces Boisés Classés, à l'exception des constructions liées et nécessaires à l'exploitation forestière.

2) Exceptions

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes :

- ❑ lorsqu'il s'agit d'une annexe indépendante du bâtiment principal,
- ❑ lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une bonne intégration architecturale avec celle-ci,
- ❑ en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans,
- ❑ pour la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation,
- ❑ en cas d'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou à l'isolation par l'extérieur des constructions, à condition de ne pas porter atteinte aux règles d'accessibilité en vigueur pour les Personnes à Mobilité Réduite.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics peuvent déroger aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...)

Article N 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

- ❑ soit en limite séparative, sous réserve de la réalisation de prescriptions adaptées à la sécurité incendie,
- ❑ soit en respectant un recul par rapport à la limite séparative au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout des toitures, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Les nouvelles constructions devront respecter un recul de 5m par rapport au périmètre des boisements apparaissant aux plans de zonage en Espaces Boisés Classés.

2) Exceptions

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes :

- ▣ lorsqu'il s'agit d'une annexe indépendante du bâtiment principal,
- ▣ en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans,
- ▣ pour la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation,
- ▣ en cas d'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou à l'isolation par l'extérieur des constructions, à condition de ne pas porter atteinte aux règles d'accessibilité en vigueur pour les Personnes à Mobilité Réduite.

Les nouvelles piscines, couvertes ou non, doivent s'implanter en retrait d'un mètre minimum par rapport aux limites séparatives. Les dispositions générales ne s'appliquent pas en cas de réalisation d'un dispositif de couverture ou d'abri pour une piscine déjà existante.

Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics peuvent déroger aux dispositions générales lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

Non réglementé.

Article N 9 Emprise au sol

Non réglementé.

Article N 10 Hauteur maximale des constructions

1) Dispositions générales :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

La hauteur des bâtiments annexes ne pourra excéder 4m à l'égout ou à l'acrotère.

2) Exceptions

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes :

- ❑ lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une bonne intégration architecturale avec celle-ci,
- ❑ dans un souci de prise en compte de la configuration naturelle du terrain (relief),
- ❑ en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans,
- ❑ pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.
- ❑ pour les installations techniques de grande hauteur (antennes, châteaux d'eau, cheminées, silos...), ni aux édifices de grand élancement (édifices du culte, châteaux...).

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics peuvent déroger aux dispositions générales lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article N 11 Aspect extérieur

1) Dispositions générales :

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour les dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

Les constructions doivent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine, mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

L'emploi à nu de tôle ondulée galvanisée ou laquée, de fibro-ciment, de matières plastiques ou de matériaux préfabriqués tels que briques creuses ou parpaings est interdit.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents.

2) Façades

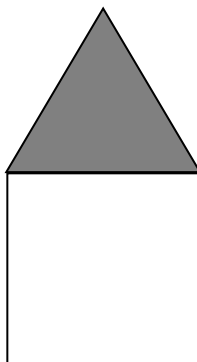
1- Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

Sont interdits tous les enduits mouchetés ou bosselés.

Les façades et les pignons seront confectionnés de matériaux de nature et de couleurs homogènes. Le blanc pur est interdit, sauf pour les menuiseries extérieures et les huisseries des fenêtres. La teinte des façades doit être traitée en harmonie avec l'existant.

Sous réserve de s'intégrer dans l'environnement, sont autorisés les matériaux suivants, ou tout autre matériau présentant la forme, l'aspect et la couleur des matériaux suivants :

- ▣ les moellons,
- ▣ les bardages bois,
- ▣ les enduits, à condition de ne pas porter atteintes au caractère des lieux avoisinants,
- ▣ la pierre de taille,
- ▣ le bardage ardoise, autorisé seulement sur la partie supérieure des pignons, comme illustré ci-dessous.



De plus, l'emploi de la brique n'est pas autorisé sur la totalité d'une façade ou d'un pignon, mais il peut par contre être admis pour souligner des détails architecturaux (par exemple, appui en fenêtre, soubassements de vérandas, frontons de lucarnes, etc...).

Les modénatures existantes (corniches, moulures, acrotères, marquises, etc), représentatives du bâti traditionnel doivent être conservées en cas de travaux de rénovation.

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

La construction d'abris de jardins en bardage bois est autorisée. Les abris de jardin préfabriqués (en métal ou en PVC ou tout autre matériau en présentant la forme, l'aspect et la couleur) sont autorisés à condition qu'ils soient masqués par des plantations ou la clôture située en limite séparative.

Des matériaux différents peuvent être admis pour les constructions à usage d'équipement public, pour les vitrines et les façades commerciales, à condition qu'ils soient en harmonie avec les constructions avoisinantes et le milieu environnant.

2- Pour les abris pour animaux :

Ils devront être réalisés en bardage bois ou tout autre matériau présentant la forme, l'aspect et la couleur du bois.

3- Pour les autres constructions :

La teinte des matériaux doit être en harmonie avec celle des constructions avoisinantes et avec le milieu environnant.

Les matériaux métalliques (bacs aciers...) doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance.

3) Toitures

Les panneaux solaires à usage de production d'eau chaude ou photovoltaïques sont admis sous réserve de s'intégrer à la toiture.

1- Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

Les matériaux suivants doivent être utilisés comme matériaux de couverture :

- ▣ ardoises naturelles de modèle rectangulaire,
- ▣ petites tuiles plates en terre cuite (densité supérieure ou égale à 60 par m²),
- ▣ tout matériau d'aspect identique aux matériaux cités précédemment.

Toutefois, pour les bâtiments existants dont le matériau de toiture ne figure pas parmi cette liste, une extension couverte du même matériau peut être autorisée.

D'autres matériaux sont autorisés en cas de réalisation de toitures-terrasses, y compris végétalisées, sous réserve de s'intégrer à leur environnement.

Le volume principal des toitures des constructions à usage d'habitation doit comporter au moins 2 pans, dont l'inclinaison par rapport à l'horizontale est au minimum de 40°, sauf en cas de réalisation de toitures-terrasses. Il n'est pas fixé de minimum de pente pour les extensions du bâti existant réalisées "en appentis".

Les lucarnes rampantes et les chiens-assis sont interdits.

2- Pour les autres constructions :

Peuvent être autorisés en couverture, les bacs-aciers laqués, sous réserve que des dispositions soient prises afin d'éliminer les effets de brillance et que leur teinte soit en harmonie avec la dominante locale.

4) Véranda

Le volume et l'aspect des vérandas doivent être en harmonie avec la construction à laquelle elles s'incorporent.

Les toitures à plusieurs pentes sont autorisées. L'emploi de matériaux vitrés en façade et en toiture, de même que l'emploi du bois, du PVC et des matériaux métalliques (aluminium et autres).

5) Clôtures

Les clôtures devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions s'intégrer harmonieusement à l'environnement. Sauf contraintes techniques justifiées ou en cas de nécessité de sécurisation d'un site, ou en cas d'emploi d'arbres d'alignement de haut jet, la hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

Sont interdits :

- ❑ les clôtures en béton ou plastique préfabriqué, à l'exception des portails,
- ❑ l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc.),
- ❑ les plantations de conifères de type thuyas faux-cyprès, cyprès et cupressocyparis, laurier palme (*Prunus laurocerasus*).

Des exceptions aux paragraphes précédents doivent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre, dans le respect du caractère patrimonial de la zone.

Article N 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être réalisé en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et correspondre à la destination, à l'importance et à la localisation du projet, en tenant compte des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

Article N 13 Espaces libres et plantations

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

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt non commerciales et les bâtiments agricoles doivent être entourées de plantations de type haie bocagère permettant leur intégration paysagère.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une gamme d'essences locales et bocagères et dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

Les plantations de conifères de type thuyas faux-cyprès, cyprès et cupressocyparis, laurier palme (*Prunus laurocerasus*), ainsi que les espèces invasives (herbe de la pampa, baccharis, ailanthe, renouée du Japon, canne de provence,...) sont interdites. Les boisements apparaissant en Espaces Boisés Classés aux plans de zonage sont soumis aux dispositions L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Article N 14 Coefficient d’occupation du sol

Non réglementé.

Article N 15 Performance énergétique et environnementale

La norme de performance énergétique en vigueur doit être appliquée pour tout permis de construire concerné.

Article N 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.



Lexique

Avertissement : en cas de divergence d'écriture entre le présent lexique et le règlement, les dispositions du règlement prévaudront.

Abri de jardin : un abri de jardin est une petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclette... En tout état de cause une dépendance dotée de pièces à vivre ne peut pas être considérée comme un abri de jardin.

Accès : c'est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Alignement : l'alignement correspond à la limite entre le domaine public et la propriété privée.

Annexes : sont considérées comme annexes les constructions secondaires non accolées constituant des dépendances, telles que réserves, remises, garages. A défaut d'être mentionnés spécifiquement dans la règle, les abris de jardin sont considérés comme des annexes.

Arbres de haute tige : arbre dont le tronc est débarrassé de ses branches sur 2 à 5 mètres de hauteur pour permettre le passage de piétons ou de véhicules sous la couronne (on distingue des arbres de 1ère, 2ème et 3ème grandeur).

Changement de destination : consiste à donner à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait jusqu'alors. Sont considérées les catégories de constructions décrites à l'article R. 123-9 du CU, à savoir celles destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, à la fonction d'entrepôt, aux services publics ou d'intérêt collectif.

Clôture : c'est une "barrière", construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle peut être constituée d'un mur, d'une haie, d'un portail... Les règles afférentes aux clôtures s'appliquent y compris lorsque celles-ci sont édifiées en retrait de la limite parcellaire.

Dispositif à claire-voie : c'est une clôture composée d'éléments qui laissent passer quelques raies de lumière

Emprise au sol : c'est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (art. R. 420-1 du Code de l'urbanisme).

Emprises publiques : cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

Extension mesurée : elle doit s'apprécier par rapport à la construction existante en fonction de l'importance de l'extension et de sa nature.

L'extension mesurée, pouvant se traduire par une augmentation de l'emprise au sol, de la surface de plancher, du volume de la construction, existante à la date d'approbation du PLU, ne doit pas entraîner une profonde modification de l'existant susceptible d'être assimilée à une nouvelle construction.

L'extension doit rester subsidiaire par rapport à l'existant.

L'extension mesurée " à répétition " entraînant une profonde modification de l'existant devra être refusée.

Faîtage : Intersection horizontale au sommet de pentes de toiture : c'est la ligne de partage des eaux, déterminée par l'intersection supérieure de deux versants (pans) alternés de couverture.

Gardiennage (construction à usage exclusif de) : il peut s'agir soit d'un local pour du personnel de gardiennage, soit d'un logement de fonction que l'activité de l'entreprise rend nécessaire.

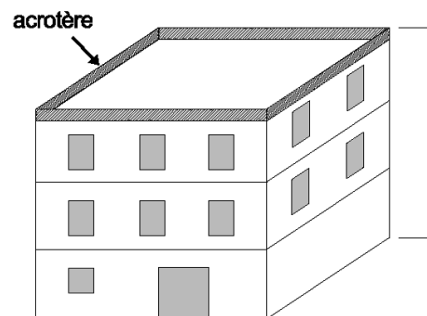
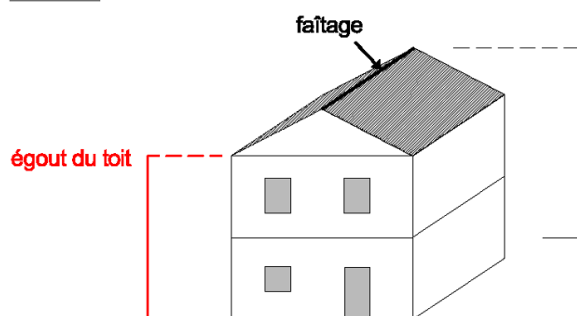
Habitations légères de loisirs : Sont regardées comme des habitations légères de loisirs, les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs (art. R.111-31 du CU).

Hauteurs façade : la hauteur façade d'une construction est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit dans le cas d'un toit en pente, ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

Hauteur à l'égout du toit : correspond à la dimension verticale du nu de la façade prise depuis le sol naturel jusqu'à la gouttière ou sablière pour les façades surmontées d'une toiture à pente.

Hauteur au faîtage : la hauteur au faîtage, ou plafond, mesure la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus élevé du bâtiment, non compris les ouvrages techniques de faibles emprises tels que souches de cheminée, machineries...

Hauteur



Installations classées : les installations classées sont soumises aux articles L.511 et suivants du code de l'environnement. Elles sont soumises à autorisation ou à déclaration selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles doivent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

Huisserie : l'ensemble du linteau, de deux poteaux et de l'appui, constitue l'huisserie d'une porte ou d'une fenêtre.

Limites séparatives : les limites autres que l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques constituent les limites séparatives avec d'autres propriétés publiques ou privées. Elles se classent en deux catégories :

- ▣ les limites latérales aboutissant à une voie ou à une emprise publique : il s'agit des limites latérales du terrain ayant un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.
- ▣ les limites de fond : ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlot.

Les limites de parcelles

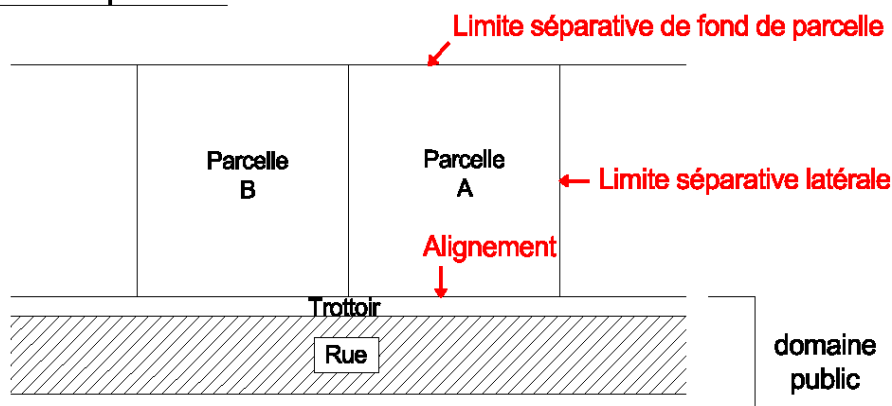


Illustration des limites de parcelles dans le cas de parcelles à 4 côtés

Marge de recul : la marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication au plan, soit d'une prescription du règlement. Sa largeur se mesure soit depuis l'axe des voies, soit depuis l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan et jusqu'au mur de façade.

Menuiserie extérieure : ensemble des éléments servant à fermer un bâtiment : fenêtre, porte-fenêtre, baie vitrée, porte d'entrée, porte de service, porte de garage...

Opération d'ensemble : ce terme englobe les opérations d'aménagement d'ensemble, soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements : les zones d'aménagement concerté, les restaurations immobilières, les secteurs sauvegardés, les lotissements et les permis groupés.

Reconstruction après sinistre : la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. (Code de l'urbanisme - article L111-3-1er alinéa)

Reconstruction d'un bâtiment : 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, peut également être autorisée. (Code de l'urbanisme - article L111-3-2ème alinéa)

Retrait : le retrait est l'espace situé entre une construction et la limite séparative. Sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété. Ce retrait est calculé depuis les saillies lorsque celles-ci présentent une largeur au moins égale au quart de la façade.

Terrain desservi : Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés. (Code de l'urbanisme - article L421-5)

Terrain naturel : le point de référence est constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas de terrains en pente, il convient de déterminer des sections de façade cohérentes, insérant le projet dans la topographie du lieu et permettant une harmonie des volumes, et de prendre leur point médian pour calculer la hauteur.

Unité foncière : l'unité foncière est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

Voie : la notion de voie s'apprécie au regard de deux critères :

- ☐ la voie doit desservir plusieurs propriétés et en ce sens, permettra la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse,
- ☐ la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation

Zone d'assainissement collectif : zone où la collectivité, qui a compétence en matière d'assainissement, est tenue d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble eaux collectées.

Zone d'assainissement non collectif : zone où la collectivité, qui a compétence en matière d'assainissement non collectif, est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement autonome et, si elle le désire, leur entretien.

Zone non-aedificandi : zone où tous types de constructions, y compris les extensions, sont interdits. Dans les zones non aedificandi définies pour des raisons de risques (mouvements de terrain, etc.), les changements de destination des constructions existantes sont également interdits.