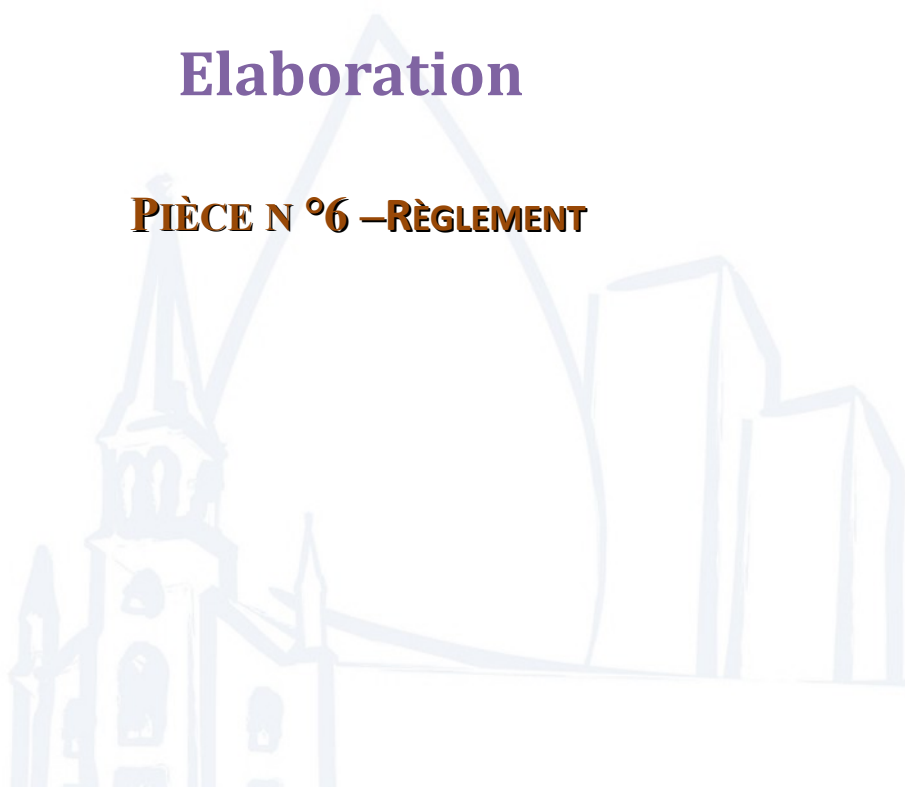


**Département de la Sarthe
Commune de Bernay-en-Champagne**

Elaboration

PIÈCE N °6 –RÈGLEMENT



Elaboration du PLU 0-0

Prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 24/09/2008

Arrêtée par délibération du Conseil Municipal en date du 27/05/2015

Enquête publique du 11/04/2016 au 11/05/2016 inclus

Approuvée par délibération du Conseil Communautaire en date du 01/09/2016

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 01/09/2016

Le Président :

Sommaire

DISPOSITIONS GENERALES **P 3**

Partie 1 - Les zones urbaines **P 8**

Règlement applicable aux zones UC P 9

Règlement applicable aux zones UE, P 16

Règlement applicable aux zones UP P 20

Règlement applicable aux zones UZ P 25

Partie 2 - Les zones à urbaniser **P 30**

Règlement applicable aux zones 1AU, 1AUe, 1AUZ, P 31

Règlement applicable aux zones 2AU, P 37

Partie 3 - Les zones agricoles **P 39**

Règlement applicable aux zones A et aux sous-secteurs AP, P 40

Partie 4 - Les zones naturelles **P 48**

Règlement applicable aux zones NP P 49

Lexique P 57

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

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Bernay-en-Champagne.

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

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

Rappels :

Article R111-2 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article R111-4 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Article R111-15 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Article R111-21 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

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

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

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

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

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

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du Code Pénal) se résume comme suit : « Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines mentionnées à l'article 322 »

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'un découpage en plusieurs types de zones que l'on retrouve au niveau du plan de zonage. Cette délimitation est arrêtée sur un fond de plan cadastral au 1/2000^e au niveau du bourg et de quelques villages, et au 1/5000^e pour le reste du territoire.

Les différentes zones du PLU peuvent être regroupées en 4 grandes familles :

- *les zones urbaines,*
- *les zones à urbaniser,*
- *les zones agricoles,*
- *et les zones naturelles et forestières.*

Sur chacune de ces zones, un règlement spécifique s'applique dictant ce qu'il est possible de faire, ce qui y est interdit et parfois ce qui y est préconisé. Ces dispositions se déclinent au niveau de 14 articles.

Les zones urbaines

La zone UC Elle correspond à la partie historique de l'agglomération de Bernay-en-Champagne.

La zone UE Elle correspond aux espaces accueillant des équipements publics (salle communale, terrains de sports, équipements scolaires ...).

La zone UP Elle correspond aux extensions contemporaines qui se sont développées aux abords du noyau ancien.

La zone UZ Elle correspond aux secteurs accueillant des activités économiques.

Les zones à urbaniser

1AU Elles correspondent à des zones à urbaniser immédiatement.

Elles ont pour vocation première d'accueillir des logements mais également des équipements et des activités compatibles avec cette vocation. Ces dernières sont localisées aux abords des espaces déjà urbanisés du bourg.

Deux secteurs ont été identifiés dans ces zones 1AU :

1AUe : *réservé à l'accueil d'équipements collectifs (de loisirs, sportifs, culturels, scolaires, liés à l'enfance, aux seniors,...)*

1AUZ : *réservé à l'implantation d'activités économiques non insérables dans les espaces urbanisés à vocation majoritairement résidentielle.*

2 AU Zones à urbaniser à terme (leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification ou une révision du PLU).

La zone agricole A :

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

Elle comprend un secteur **AP** « agricole préservé ». Il correspond à des espaces tampons aux abords de l'agglomération ayant une vocation agricole mais au sein desquels les constructions et installations en lien avec cette activité ne seront pas admises.

Les zones naturelles N :

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

Elles comprennent un secteur :

Les zones NP sont des zones naturelles de protection stricte englobant les sites très sensibles aux niveaux environnemental et paysager, mais également une bonne partie des zones humides et des zones inondables.

Plusieurs éléments peuvent se superposer au plan de zonage :

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

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

Les éléments remarquables du paysage : tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article L 123-1-5-III-2^{ème} alinéa du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'urbanisme.

Les zones inondables : elles correspondent aux zones définies au niveau du PPRNI de la Vègre.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

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

Partie 1 - Les zones Urbaines

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

Règlement applicable aux zones UC

La zone UC correspond à la partie historique de l'agglomération de Bernay-en-Champagne.

Rappels :

- L'utilisation des énergies renouvelables telles l'énergie solaire, la géothermie, ou l'énergie éolienne est recommandée sous réserve qu'elle soit respectueuse de l'homme et de l'environnement. L'implantation et l'orientation des bâtiments permettant de favoriser les énergies renouvelables, et plus généralement les constructions bioclimatiques sont également recommandées.
- La suppression totale ou partielle d'éléments de paysage identifiés au titre de l'article L 123-1-5-III-2ème alinéa du code de l'urbanisme est soumise à déclaration préalable de la commune.
- Les démolitions sont soumises à déclaration préalable pour les bâtiments et dans les secteurs identifiés au titre de l'article L 123-1-5-III-2ème alinéa du code de l'urbanisme, ou d'un permis de démolir dans le périmètre des Monuments Historiques.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.

Eléments d'information :

Certains secteurs du territoire communal présentent des **risques de mouvements de terrain liés aux retraits gonflements des argiles**. Il importe au constructeur de prendre toutes les dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autre formes d'utilisation du sol autorisées.

La vallée de La Vègre présente des **risques d'inondations** occasionnés par les débordements de la rivière. Ce risque a été pris en compte au travers du **Plan de Prévention des Risques inondations (PPRNI)**, graphiquement et réglementairement.

Le règlement du PPRNI fixe notamment la liste des aménagements et des constructions autorisés.

ARTICLE UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

Les constructions ou installations ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants, et notamment :

- ✓ Les constructions à usage agricole,
- ✓ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation dont l'implantation et l'activité sont incompatibles avec l'habitat.
- ✓ Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de véhicules usagers non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature,
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
- ✓ Les terrains aménagés de camping caravanning,

- ✓ Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

Dans les zones inondables concernées par le PPRNI de La Vègre, sont interdits tous les aménagements ou constructions non autorisés dans le règlement du plan de prévention du risque inondation (PPRNI) annexé au dossier de PLU.

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

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

La démolition des bâtiments ou éléments de patrimoine identifiés aux documents graphiques sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.

En secteurs identifiés inondables par la trame aux documents graphiques :

- ✓ Dans les secteurs identifiés inondables sur les documents graphiques par une trame spécifique, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des conditions spéciales en application des dispositions du PPRNI annexé au présent dossier de PLU.

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

1- Accès*

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

La création ou la modification d'accès sollicitée pour toute opération de construction ou d'aménagement peut être refusée ou subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales pour des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation d'engins de lutte contre l'incendie.

Il peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.

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

2 - Voirie*

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

Les voies à créer ou à aménager favoriseront les modes de déplacements non motorisés (pédestres, cyclables, ...).

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

1°/ - Eau

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

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

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

b) Eaux pluviales

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

Les cuves enterrées pour la récupération des eaux de pluies sont autorisées.

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

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

Les raccordements aux divers réseaux (électriques, téléphonique, de télédistribution, ...) dans le cadre d'opérations groupées ou de lotissements, doivent être établis en souterrain.

ARTICLE UC 5 - Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement. Lorsqu'un front bâti est distingué en retrait, les constructions nouvelles sont autorisées à s'aligner sur ce dernier.

Les bâtiments annexes et les extensions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 mètre de l'alignement.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

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

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit à 1 m minimum en retrait de cette limite. Dans les opérations d'ensemble ou dans les lotissements, cette disposition s'applique à chaque lot.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction est implantée dans la marge d'isolement, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale.

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

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 - Hauteur* maximale des constructions:

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 9 mètres à l'égout des toitures et 14 m au faitage, ou 9 m à l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers (Antennes, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, cages d'ascenseurs...).

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4 m à l'acrotère, ou 4 à l'égout des toitures.

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

Généralités

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

Pour les rénovations du patrimoine ancien :

Prescription générales :

Dans un souci de respect technique du bâti traditionnel, les restaurations ou réhabilitations devront être faites avec des matériaux similaires à ceux présents dans la construction. En effet, souvent les matériaux modernes ne sont pas adaptés à la construction ancienne et peuvent aggraver à plus ou moins long terme les désordres ou en provoquer.

Maçonnerie :

Sur les murs en moellons, l'enduit devra être fait à la chaux aérienne CAEB et aux sables de pays qui colorent le mortier avec une granulométrie variable. Leur teinte se rapprochera des enduits anciens encore en place dans les environs.

Toutes les modénatures (bandeaux, corniches, linteaux, appuis) ébrasements et ferronneries seront conservés, restaurés avec des matériaux identiques en nature, formes et coloris.

Les souches de cheminées anciennes seront conservées car elles font partie de l'architecture et elles seront restaurées en gardant leur proportion.

Couverture :

Le type de matériaux (ardoises ou tuiles) sera choisi en fonction de l'existant à proximité.

Pour les couvertures en tuiles, on utilisera soit de la tuile de réemploi soit une tuile de petit moule de teinte sombre (brun, brun-rouge, ocre).

Pour les couvertures en ardoises, on utilisera de l'ardoise à pureau droit et des zingueries pré-patinés.

Ouverture :

Les dimensions des ouvertures anciennes devront être respectées et reprises pour la création de nouvelles baies. Leurs volumes sont généralement plus hauts que larges.

En matières de menuiseries, le PVC n'est pas souhaitable techniquement dans la restauration du bâti ancien, les menuiseries seront de façon privilégiées en bois peint de couleur pastel ou soutenue pour les portes d'entrée à l'exclusion du blanc.

Le bois laissé ton naturel pour de l'habitat n'est pas dans la tradition du bâti sarthois.

Pour l'éclairage des combles, on préférera les lucarnes aux châssis de toits surtout sur les façades donnant sur les espaces publics, elles sont plus adaptées aux constructions anciennes.

Les châssis de toits seront encastrés dans le plan de la toiture et auront des verres anti-réfléchissants. Ils seront de préférence plus hauts que larges.

Environnement :

On conservera au maximum les bâtiments annexes (fours, puits, bûchers, ...) qui sont des éléments patrimoniaux et participent à l'animation de l'environnement.

Pour les autres constructions :

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

Les abris de jardin en bois, en résine ou en métal laqué sont autorisés.

Les futurs bâtiments doivent reprendre les volumes, les proportions des ouvertures et les teintes du bâti du centre bourg.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie, éoliennes par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment.

Les matériaux nouveaux ou les techniques innovantes ou les formes architecturales innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale clairement justifiée par le pétitionnaire ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés sous condition que toutes les modénatures (bandeaux, corniches, linteaux), appuis, ébrasements et ferronneries soient conservés et restaurés avec des matériaux identiques en nature, forme et coloris afin de ne pas dénaturer le bâti ancien de la commune. Les toitures et façades végétalisées sont autorisées.

Couvertures- toitures :

Les ouvertures de toits doivent être encastrées.

Les couvertures des abris de jardin peuvent être réalisées shingle, bac acier, matériaux translucide, bardeaux bitumineux, ...etc. Dans ce cas les couleurs doivent être en harmonie avec la construction principale.

Les couvertures des vérandas peuvent être réalisées en métal peint, néanmoins la couleur utilisée doit être en harmonie avec la toiture de la construction sur laquelle elle prend appui.

Clôtures :

L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton brute, tôles, parpaings non enduits ou peints, palplanches, toiles ou films plastiques, et matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

Les haies de conifères et mono espèce sont interdites.

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres maximum.

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

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

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

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

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

Les haies et talus, ou arbres isolés existants seront conservés dans la mesure du possible.

Eléments de paysage à protéger

Les haies identifiées sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5-III-2ème alinéa doivent être maintenues et préservées de tout aménagement qui serait de nature à leur porter atteinte. Toutefois des travaux ayant pour effet de modifier les haies pourraient être autorisés pour réaliser un accès, le passage d'une voie ou d'un cheminement.

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

Non réglementé.

Règlement applicable aux zones UE

La zone UE correspond aux espaces accueillant des équipements collectifs (terrains de sports, équipements scolaires, d'enseignement ...).

Rappels :

- L'utilisation des énergies renouvelables telles l'énergie solaire, la géothermie, ou l'énergie éolienne est recommandée sous réserve qu'elle soit respectueuse de l'homme et de l'environnement. L'implantation et l'orientation des bâtiments permettant de favoriser les énergies renouvelables, et plus généralement les constructions bioclimatiques sont également recommandées.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.

Eléments d'information :

Certains secteurs du territoire communal présentent des **risques de mouvements de terrain liés aux retraits gonflements des argiles**. Il importe au constructeur de prendre toutes les dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autre formes d'utilisation du sol autorisées.

ARTICLE UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

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

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

- ✓ Les constructions à caractère d'habitation et leurs annexes ne sont autorisées que pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des diverses constructions autorisées. Dans ce cas la construction à usage d'habitation ne devra pas être dissociée de l'équipement à réaliser.

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

1 - Accès*

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

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

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

La création ou la modification d'accès sollicitée pour toute opération de construction ou d'aménagement peut être refusée ou subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales pour des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation d'engins de lutte contre l'incendie.

Il peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.

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

2 - Voirie*

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

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

Les voies à créer ou à aménager favoriseront les modes de déplacements non motorisés (pédestres, cyclables, ...).

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

1° - Eau

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

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

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

b) Eaux pluviales

Les constructions et les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur. Il est dès lors recommandé de réduire autant que possible les surfaces imperméabilisées sur la parcelle et de recueillir les eaux pluviales des toitures non végétalisées. Après récupération et/ou infiltration, les eaux pluviales recueillies sur le terrain seront dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau public.

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

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

ARTICLE UE 5 - Superficie minimale des terrains

Non réglementé

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

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

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction existante est implantée dans la marge de recul, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

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

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à 3 m minimum en retrait des limites séparatives.

Toutefois, des implantations autres que celle prévue à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction est implantée dans la marge d'isolement, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale sans se rapprocher de la limite séparative.

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

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - Hauteur* maximale des constructions:

Non réglementé

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

Généralités

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

Les bâtiments supports d'équipements (sportifs, de loisirs, culturels, scolaires, liés à la petite enfance, ...) peuvent être réalisés et couverts en bardage. Dans ce cas, la teinte du bardage doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie, éoliennes par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment.

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

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

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

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

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

Les haies et talus, ou arbres isolés existants devront être conservés dans la mesure du possible.

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

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

Non réglementé.

Règlement applicable aux zones UP

Les zones UP correspondent aux extensions contemporaines qui se sont développées aux abords du noyau ancien.

Rappels :

- L'utilisation des énergies renouvelables telles l'énergie solaire, la géothermie, ou l'énergie éolienne est recommandée sous réserve qu'elle soit respectueuse de l'homme et de l'environnement. L'implantation et l'orientation des bâtiments permettant de favoriser les énergies renouvelables, et plus généralement les constructions bioclimatiques sont également recommandées.
- La suppression totale ou partielle d'éléments de paysage identifiés au titre de l'article L 123-1-5-III-2ème alinéa du code de l'urbanisme est soumise à déclaration préalable de la commune.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.

Eléments d'information :

Certains secteurs du territoire communal présentent des **risques de mouvements de terrain liés aux retraits gonflements des argiles**. Il importe au constructeur de prendre toutes les dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autre formes d'utilisation du sol autorisées.

La vallée de La Vègre présente des **risques d'inondations** occasionnés par les débordements de la rivière.

Ce risque a été pris en compte au travers du Plan de Prévention des Risques inondations (PPRNI), graphiquement et réglementairement. Le règlement du PPRNI fixe notamment la liste des aménagements et des constructions autorisés.

ARTICLE UP 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

Les constructions ou installations ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants, et notamment :

- ✓ Les constructions à usage agricole,
- ✓ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation dont l'implantation et l'activité sont incompatibles avec l'habitat.
- ✓ Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de véhicules usagers non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature,
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
- ✓ Les terrains aménagés de camping caravaning,

- ✓ Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

Dans les zones inondables concernées par le PPRNI de La Vègre, sont interdits tous les aménagements ou constructions non autorisés dans le règlement du plan de prévention du risque inondation (PPRNI) annexé au dossier de PLU.

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

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

En secteurs identifiés inondables par la trame aux documents graphiques :

- ✓ Dans les secteurs identifiés inondables sur les documents graphiques par une trame spécifique, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des conditions spéciales en application des dispositions du PPRNI annexé au présent dossier de PLU.

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

1- Accès*

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

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

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

La création ou la modification d'accès sollicitée pour toute opération de construction ou d'aménagement peut être refusée ou subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales pour des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation d'engins de lutte contre l'incendie.

Il peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.

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

2 - Voirie*

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

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

Les voies à créer ou à aménager favoriseront les modes de déplacements non motorisés (pédestres, cyclables, ...).

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

1°/ - Eau

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

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

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

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

b) Eaux pluviales

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

Les cuves enterrées pour la récupération des eaux de pluies sont autorisées.

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

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

Les raccordements aux divers réseaux (électriques, téléphonique, de télédistribution, ...) dans le cadre d'opérations groupées ou de lotissements, doivent être établis en souterrain.

ARTICLE UP 5 - Superficie minimale des terrains

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

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

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

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction existante est implantée dans la marge de recul, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

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

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit à 1 m minimum en retrait de la limite séparative.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction est implantée dans la marge d'isolement, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale.

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

Non réglementé.

ARTICLE UP 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE UP 10 - Hauteur* maximale des constructions:

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures ou 6 m à l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers (Antennes, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, cages d'ascenseurs...). Cette hauteur à l'égout des toitures ou à l'acrotère est portée à 9 m pour les constructions de type collectif (habitat ou équipements collectifs).

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4 m à l'acrotère, ou 4 à l'égout des toitures.

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

Généralités

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,

aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

Les abris de jardin en bois, en résine ou en métal laqué sont autorisés.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

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

Couvertures- toitures :

Les ouvertures de toits doivent être encastrées.

Clôtures :

L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton brute, tôles, parpaings non enduits ou peints, palplanches, toiles ou films plastiques, et matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

Les haies de conifères et mono espèce sont interdites.

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres maximum.

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

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

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

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

Les haies et talus, ou arbres isolés existants seront conservés dans la mesure du possible.

Eléments de paysage à protéger

Les haies identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5-III-2ème alinéa doivent être maintenues et préservées de tout aménagement qui serait de nature à leur porter atteinte. Toutefois des travaux ayant pour effet de modifier les haies pourraient être autorisés pour réaliser un accès, le passage d'une voie ou d'un cheminement.

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

Non réglementé.

Règlement applicable à la zone UZ

La zone UZ correspond aux secteurs accueillant des activités économiques.

Rappels :

- L'utilisation des énergies renouvelables telles l'énergie solaire, la géothermie, ou l'énergie éolienne est recommandée sous réserve qu'elle soit respectueuse de l'homme et de l'environnement. L'implantation et l'orientation des bâtiments permettant de favoriser les énergies renouvelables, et plus généralement les constructions bioclimatiques sont également recommandées.
- La suppression totale ou partielle d'éléments de paysage identifiés au titre de l'article L 123-1-5-III-2ème alinéa du code de l'urbanisme est soumise à déclaration préalable de la commune.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.

Eléments d'information :

Certains secteurs du territoire communal présentent des **risques de mouvements de terrain liés aux retraits gonflements des argiles**. Il importe au constructeur de prendre toutes les dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autre formes d'utilisation du sol autorisées.

ARTICLE UZ 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

Les constructions ou installations ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

Les constructions, installations nouvelles et extensions de constructions existantes de toute nature, non liées et non nécessaires aux activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux, de services, aux petits équipements publics.

Les dépôts de ferraille, de matériaux, de véhicules usagers non liés à une activité existante sur l'unité foncière.

Les dépôts de déchets, à l'exception des dépôts temporaires organisés pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination.

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

- ✓ Les constructions à caractère d'habitation et leurs annexes ne sont autorisées que pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone. Dans ce cas la construction à usage d'habitation doit être incluse dans le bâtiment de l'activité.

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

1 - Accès*

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

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

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

La création ou la modification d'accès sollicitée pour toute opération de construction ou d'aménagement peut être refusée ou subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales pour des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation d'engins de lutte contre l'incendie.

Il peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.

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

2 - Voirie*

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

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

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

1°/ - Eau

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

2°/- Assainissement

a) Eaux usées

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

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

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et doit faire l'objet d'une convention de raccordement avec la collectivité.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales, non valorisées pour un usage domestique, ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau des eaux usées.

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

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

3°/- Electricité, téléphone, télédistribution

Les raccordements aux divers réseaux (électriques, téléphonique, de télédistribution, ...) dans le cadre d'opérations groupées ou de lotissements, doivent être établis en souterrain.

ARTICLE UZ 5 - Superficie minimale des terrains.

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

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

Les constructions doivent être édifiées :

- à 35 m minimum en retrait de l'alignement de la RD 21 et à 20 m minimum en retrait de l'alignement de la RD 28,
- à 3 m minimum en retrait de l'alignement des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Ces retraits ne s'appliquent pas à l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas se rapprocher de la voie.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

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

Les constructions doivent être implantées à 5 m minimum en retrait des limites séparatives ou en limites séparatives. L'implantation en limite séparative ne sera acceptée que sous réserve que le terrain contiguë ne supporte pas d'habitation.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction est implantée dans la marge d'isolement, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale sans se rapprocher de la limite séparative.

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

Non réglementé.

ARTICLE UZ 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE UZ 10 - Hauteur* maximale des constructions:

Non réglementé.

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

Généralités

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

Les bâtiments supports d'activités peuvent être réalisés et couverts en bardage.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie, éoliennes par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

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

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

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

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

Les haies et talus, ou arbres isolés existants devront être conservés dans la mesure du possible.

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

Eléments de paysage à protéger

Les haies identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5-III-2ème alinéa doivent être maintenues et préservées de tout aménagement qui serait de nature à leur porter atteinte. Toutefois des travaux ayant pour effet de modifier les haies pourraient être autorisés pour réaliser un accès, le passage d'une voie ou d'un cheminement.

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

Non réglementé.

Partie 2 - Les zones à urbaniser

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

Règlement applicable aux zones 1 AU et aux secteurs **1 AUe et 1AUZ**

Elles sont ouvertes immédiatement à l'urbanisation.

Les zones "1AU" sont destinées à accueillir prioritairement des logements mais également permettre l'implantation d'activités ou d'équipements compatibles avec cette vocation résidentielle.

Les zones " 1AUe " sont réservées à l'accueil d'équipements collectifs (de loisirs, sportifs, culturels, scolaires, liés à l'enfance, aux seniors, ...etc).

Les zones "1AUZ " sont réservées à l'implantation d'activités économiques non insérables dans les espaces urbanisés à vocation majoritairement résidentielle.

Rappels :

- L'utilisation des énergies renouvelables telles l'énergie solaire, la géothermie, ou l'énergie éolienne est recommandée sous réserve qu'elle soit respectueuse de l'homme et de l'environnement. L'implantation et l'orientation des bâtiments permettant de favoriser les énergies renouvelables, et plus généralement les constructions bioclimatiques sont également recommandées.
- La suppression totale ou partielle d'éléments de paysage identifiés au titre de l'article L 123-1-5-III-2ème alinéa du code de l'urbanisme est soumise à déclaration préalable de la commune.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.

Eléments d'information :

Certains secteurs du territoire communal présentent des **risques de mouvements de terrain liés aux retraits gonflements des argiles**. Il importe au constructeur de prendre toutes les dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autre formes d'utilisation du sol autorisées.

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

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

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

Sont admises, sous réserve que :

- La conception du projet respecte l'environnement initial du site, qu'elle soit étudiée en tenant compte de la totalité du périmètre délimité au plan de zonage et qu'elle intègre les orientations d'aménagement et de programmation définies par le PLU;
- L'opération s'accompagne de la réalisation des équipements et aménagements nécessaires

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

- L'habitat en secteur 1 AU,
- L'activité économique en secteur 1 AUZ,
- Le sport, les loisirs, la culture, l'enfance, l'enseignement, et les seniors en secteur 1 AUe.

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

Dans les zones 1AU, 1AUe et 1AUZ : les aires de stationnement ouvertes aux publics, et les affouillements et exhaussement de sols liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

Dans les zones 1AU, les constructions annexes aux habitations.

3°) Sont également autorisées :

-Dans les zones 1 AU :

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

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

1- Accès*

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

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

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

La création ou la modification d'accès sollicitée pour toute opération de construction ou d'aménagement peut être refusée ou subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales pour des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation d'engins de lutte contre l'incendie.

Il peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.

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

2 - Voirie*

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

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

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

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

1° - Eau

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

2° - Assainissement

a) Eaux usées

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

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

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et doit faire l'objet d'une convention de raccordement avec la collectivité.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales, non valorisées pour un usage domestique, ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau des eaux usées.

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

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

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

Les raccordements aux divers réseaux (électriques, téléphonique, de télédistribution, ...) dans le cadre d'opérations groupées ou de lotissements, doivent être établis en souterrain.

ARTICLE 1 AU 5 - Superficie minimale des terrains

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

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

Dans les zones 1 AU :

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

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

Dans les zones 1 AUe, 1 AUZ :

Les constructions doivent être édifiées :

- à 20 m minimum en retrait de l'alignement des routes départementales,
- à 3 m minimum en retrait de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

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

Dans les zones 1 AU :

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit à 1 m minimum en retrait de la limite séparative.

Dans les zones 1 AUe, 1 AUZ :

Les constructions doivent être implantées à 5 m minimum en retrait des limites séparatives ou en limites séparatives. L'implantation en limite séparative ne sera acceptée que sous réserve que le terrain contiguë ne supporte pas d'habitation.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1 AU 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE 1 AU 10 - Hauteur* maximale des constructions

Dans les zones 1 AU :

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures ou 6 m à l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers (Antennes, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, cages d'ascenseurs...).

Cette hauteur à l'égout des toitures ou à l'acrotère est portée à 9 m pour les constructions de type collectif (habitat ou équipements collectifs).

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4 m à l'acrotère, ou 4 à l'égout des toitures.

Dans les zones 1 AUe, 1 AUZ : Non réglementé

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

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

Les bâtiments supports d'activités économiques, sportives, de loisirs, culturelles et scolaires, ..., peuvent être réalisés et couverts en bardage.

Les abris de jardin en bois, en résine ou en métal laqué sont autorisés.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie, éoliennes par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

Dans les zones 1 AU :

Les ouvertures de toits doivent être encastrées.

Clôtures :

Dans les zones 1 AU :

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres maximum.

Dans les zones 1 AU, 1AUe et 1AUZ :

L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton brute, tôles, parpaings non enduits ou peints, palplanches, toiles ou films plastiques, et matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

Les haies de conifères et mono espèce sont interdites.

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

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

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

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

Les haies et talus, ou arbres isolés existants devront être conservés dans la mesure du possible.

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

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

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

Non réglementé

Règlement applicable à la zone 2 AU

Elle est réservée à l'urbanisation à plus long terme. Son ouverture est subordonnée à une procédure spécifique (modification ou révision du PLU).

Elle est destinée à accueillir à terme prioritairement des logements mais également permettre l'implantation d'activités ou d'équipements compatibles avec la vocation résidentielle.

Rappels :

- L'utilisation des énergies renouvelables telles l'énergie solaire, la géothermie, ou l'énergie éolienne est recommandée sous réserve qu'elle soit respectueuse de l'homme et de l'environnement. L'implantation et l'orientation des bâtiments permettant de favoriser les énergies renouvelables, et plus généralement les constructions bioclimatiques sont également recommandées.

Eléments d'information :

Certains secteurs du territoire communal présentent des **risques de mouvements de terrain liés aux retraits gonflements des argiles**. Il importe au constructeur de prendre toutes les dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autre formes d'utilisation du sol autorisées.

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

Tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception des constructions et installations mentionnées à l'article 2

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

Les installations et équipements techniques liés à la gestion des eaux pluviales, les aires de stationnement, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif à condition :

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 5- Superficie minimale des terrains.

Non réglementé.

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

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

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

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit à 1 m minimum en retrait de la limite séparative.

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

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 9- Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 10- Hauteur* maximale des constructions

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé

Partie 3 - Les Zones Agricoles

Règlement applicable aux zones A et aux secteurs AP

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

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

La zone A comprend un secteur « AP » ayant une vocation agricole et préservant les abords d'agglomération et les espaces agricoles présentant une sensibilité paysagère. Au sein de ce dernier aucune construction nouvelle ne sera acceptée, exception faite de celles strictement liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Rappels :

- L'utilisation des énergies renouvelables telles l'énergie solaire, la géothermie, ou l'énergie éolienne est recommandée sous réserve qu'elle soit respectueuse de l'homme et de l'environnement. L'implantation et l'orientation des bâtiments permettant de favoriser les énergies renouvelables, et plus généralement les constructions bioclimatiques sont également recommandées.
- Les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
- La suppression totale ou partielle d'éléments de paysage identifiés au titre de l'article L 123-1-5-III-2ème alinéa du code de l'urbanisme est soumise à déclaration préalable de la commune.
- Les démolitions sont soumises à déclaration préalable pour les bâtiments et dans les secteurs identifiés au titre de l'article L 123-1-5-III-2ème alinéa du code de l'urbanisme ou d'un permis de démolir dans le périmètre des Monuments Historiques.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.

Eléments d'information :

Certains secteurs du territoire communal présentent des **risques de mouvements de terrain liés aux retraits gonflements des argiles**. Il importe au constructeur de prendre toutes les dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autre formes d'utilisation du sol autorisées.

La vallée de La Vègre présente des **risques d'inondations** occasionnés par les débordements de la rivière.

Ce risque a été pris en compte au travers du Plan de Prévention des Risques inondations (PPRNI), graphiquement et réglementairement. Le règlement du PPRNI fixe notamment la liste des aménagements et des constructions autorisés.

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

Dans les zones inondables concernées par le PPRNI de La Vègre, sont interdits tous les aménagements ou constructions non autorisés dans le règlement du plan de prévention du risque inondation (PPRNI) annexé au dossier de PLU.

Dans les zones humides identifiées à l'aide d'une trame spécifique au niveau du document graphique, toutes les occupations et utilisations du sol, exception faite de celles liées et nécessaires à la restauration ou la création de zones humides, à la régulation des eaux pluviales en l'absence d'alternative, à la sécurité des personnes, aux ouvrages d'intérêt général.

Les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

- En zone A :

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

- Ceux strictement liés et nécessaires à l'exploitation agricole telle que définie par l'article L.311-1 du code rural à savoir :

- la maîtrise et l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal, et les activités qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole (hébergement, restauration, camping et caravanage, vente de produits à la ferme...).
- la préparation et l'entraînement des équidés domestiques à l'exclusion des activités de spectacle,
- la production et la commercialisation de biogaz, d'électricité, et de chaleur par la méthanisation lorsque cette production est issue pour au moins 50% de matières provenant des exploitations,

- Ceux strictement liés et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- En secteur AP :

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

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

- L'édification d'un logement de fonction pour un exploitant agricole à condition d'être strictement lié et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole et sous réserve :

- *qu'il ne conduise pas à porter à plus de deux le nombre de logements de fonction liés au siège d'exploitation,*
- *qu'il soit implanté au plus près du bâtiment le plus proche constitutif du siège d'activité agricole ou d'un bâtiment isolé nécessitant une présence permanente sur place et qu'il soit totalement implanté dans un rayon de 100 m des bâtiments précités,*
- *qu'il n'engendre pas de mitage de l'espace agricole,*
- *qu'il respecte une distance de plus de 100 mètres de tout bâtiment ou installation agricole exploité par un tiers,*

- *qu'il soit réalisé postérieurement aux bâtiments d'exploitation,*
- *que la surface de terrain détachée pour l'habitation ne remette pas en cause la vocation agricole de la zone.*
- Le changement de destination des constructions existantes en vue de la réalisation du logement de fonction de l'exploitant agricole sous réserve que le bâtiment soit représentatif de l'architecture locale.
- Les constructions et installations qui constituent l'accessoire de l'activité agricole et qui sont dans le prolongement de l'acte de production (vente directe, locaux techniques)
- Les hébergements de loisirs (gîtes, chambres d'hôtes, ...) accessoires à l'activité agricole à condition qu'ils se réalisent par valorisation du bâti existant, aménagement d'habitation ou changement de destination de bâtiments.
- Les annexes liées aux habitations (garages, abris de jardin, piscines, abri pour animaux, ...) à condition :
 - *d'être situées sur le terrain d'emprise de la construction principale, et à moins de 30 mètres de cette dernière,*
 - *que l'ensemble des annexes n'excède pas les 60 m² d'emprise au sol, exception faite des piscines non couvertes pour lesquelles la surface n'est pas règlementée.*
 - *de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*
- Les éoliennes sous réserve de leur réglementation spécifique,
- Toute suppression totale ou partielle des haies protégées en application de l'article L 123-1-5-III-2ème alinéa du code de l'urbanisme ou toute intervention sur ces dernières (voir identification aux documents graphiques) est soumise à déclaration préalable de la commune.
- La démolition des bâtiments ou éléments de patrimoine identifiés au document graphique sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.
- Hors zones humides, les affouillements et exhaussements de sols liés à l'activité agricole et sous réserve de leur intégration dans l'environnement.
- Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.
- Les extensions des constructions non agricoles à usage d'habitation existantes en construction neuve ou par changement de destination de bâtiments contiguës de caractère (structure pierres) sous réserve :
 - de ne pas excéder 30 % de l'emprise au sol de la construction existante avant travaux, à la date d'approbation du PLU, ou 50 m² d'emprise au sol.
 - d'être limitées à une seule à compter de la date d'approbation du PLU.
 - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination des constructions existantes identifiées aux documents graphiques, à condition :

- *que la destination nouvelle soit l'habitation.*
- *que l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme au besoin et à la nature des sols soit possible sur le terrain,*

- *Qu'il respecte les dispositions du L 111-3 du code rural * (voir annexes en fin de règlement).*

En secteurs identifiés inondables par la trame aux documents graphiques :

- ✓ Dans les secteurs identifiés inondables sur les documents graphiques par une trame spécifique, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des conditions spéciales en application des dispositions du PPRNI annexé au présent dossier de PLU.

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

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

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

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront limiter la consommation d'espaces.

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

Les accès doivent respecter les écoulements de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux de la voie, par exemple en cas de réalisation d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

La création ou la modification d'accès sollicitée pour toute opération de construction ou d'aménagement peut être refusée ou subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales pour des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation d'engins de lutte contre l'incendie.

Il peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.

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

La création de nouveaux accès ou la modification d'usage d'un accès sur la RD 21, voie du réseau structurant et à fort trafic, est interdite hors secteurs d'agglomération aménagés sauf pour les matériels pour l'exploitation des terres agricoles ou pour une activité liée à la route et pour les équipements d'infrastructures ou les constructions d'intérêt général.

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

1°/ - Eau potable :

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

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

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

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau des eaux usées.

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

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

Non réglementé.

ARTICLE A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles.

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

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

Les constructions doivent être édifiées :

- à 35 m minimum en retrait de l'alignement de la route départementale 21,
- à 15 m minimum en retrait de l'alignement des autres routes départementales,
- à 5 m minimum en retrait de l'alignement des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

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

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

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

Les bâtiments agricoles doivent être implantées à 3 m au moins des limites séparatives.

Les maisons d'habitation doivent être implantées en limite séparative ou à 3 m au moins des limites séparatives.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction est implantée dans la marge d'isolement, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale sans se rapprocher de la limite séparative.

Les bâtiments annexes (abris de jardin, garage, ...) doivent être implantés en limite séparative ou en retrait d'au moins 1m de la limite séparative.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - Hauteur* maximale des constructions :

Constructions à usage d'activités - constructions et installations liées aux divers réseaux

Non réglementé.

Logements de fonction agricole et leurs annexes :

- La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder :

- 6 m à l'égout des toitures ou à la sablière,
- 10 m au faîtage,
- 6 m à l'acrotère sauf équipements techniques particuliers.

Extensions des constructions et annexes non liées au logement de fonction agricole :

La hauteur des extensions des constructions, ne peut excéder celle de la construction à étendre.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4,5m à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère.

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

Généralités

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

Les bâtiments annexes seront exécutés avec des matériaux d'aspect identique à ceux du corps de bâtiment principal ou en bois.

Pour les rénovations du patrimoine ancien :

Prescription générales :

Dans un souci de respect technique du bâti traditionnel, les restaurations ou réhabilitations devront être faites avec des matériaux similaires à ceux présents dans la construction. En effet, souvent les matériaux modernes ne sont pas adaptés à la construction ancienne et peuvent aggraver à plus ou moins long terme les désordres ou en provoquer.

Maçonnerie :

Sur les murs en moellons, l'enduit devra être fait à la chaux aérienne CAEB et aux sables de pays qui colorent le mortier avec une granulométrie variable. Leur teinte se rapprochera des enduits anciens encore en place dans les environs.

Toutes les modénatures (bandeaux, corniches, linteaux, appuis) ébrasements et ferronneries seront conservés, restaurés avec des matériaux identiques en nature, formes et coloris.

Les souches de cheminées anciennes seront conservées car elles font partie de l'architecture et elles seront restaurées en gardant leur proportion.

Couverture :

Le type de matériaux (ardoises ou tuiles) sera choisi en fonction de l'existant à proximité.

Pour les couvertures en tuiles, on utilisera soit de la tuile de réemploi soit une tuile de petit moule de teinte sombre (brun, brun-rouge, ocre).

Pour les couvertures en ardoises, on utilisera de l'ardoise à pureau droit et des zingueries pré-patinés.

Ouverture :

Les dimensions des ouvertures anciennes devront être respectées et reprises pour la création de nouvelles baies. Leurs volumes sont généralement plus hauts que larges.

En matières de menuiseries, le PVC n'est pas souhaitable techniquement dans la restauration du bâti ancien, les menuiseries seront de façon privilégiées en bois peint de couleur pastel ou soutenue pour les portes d'entrée à l'exclusion du blanc.

Le bois laissé ton naturel pour de l'habitat n'est pas dans la tradition du bâti sarthois.

Pour l'éclairage des combles, on préférera les lucarnes aux châssis de toits surtout sur les façades donnant sur les espaces publics, elles sont plus adaptées aux constructions anciennes.

Les châssis de toits seront encastrés dans le plan de la toiture et auront des verres anti-réfléchissants. Ils seront de préférence plus hauts que larges.

Environnement :

On conservera au maximum les bâtiments annexes (fours, puits, bûchers, ...) qui sont des éléments patrimoniaux et participent à l'animation de l'environnement.

Pour les autres constructions :

Les abris de jardin en bois, en résine ou en métal laqué sont autorisés.

Les bâtiments supports d'activités agricoles peuvent être réalisés et couverts en bardage.

Pour les constructions à usage d'habitation, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (notamment les parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie, éoliennes par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer

au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

Couvertures- toitures :

Les ouvertures de toits doivent être encastrées.

Les couvertures des abris de jardin peuvent être réalisées shingle, bac acier, matériaux translucide, bardeaux bitumineux, ...etc. Dans ce cas les couleurs doivent être en harmonie avec la construction principale.

Clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de haies végétales d'essences en mélange, de talus existants qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton, tôles, parpaings non enduits ou peints, palplanches, toiles ou films plastiques, et matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres maximum.

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

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

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

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

Les haies et talus, ou arbres isolés existants devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes.

Des plantations autour des nouveaux bâtiments d'activités peuvent être imposées.

Les clôtures végétales doivent être composées d'essences en mélange. Les haies de conifères sont interdites.

Eléments de paysage à protéger

Les haies identifiées sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5-III-2ème alinéa doivent être maintenues et préservées de tout aménagement qui serait de nature à leur porter atteinte. Toutefois des travaux ayant pour effet de modifier les haies pourraient être autorisés pour réaliser un accès, le passage d'une voie ou d'un cheminement.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques comme « espaces boisés à conserver ou à créer » sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme qui interdit notamment tout défrichement.

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

Non réglementé

Partie 4 - Les zones naturelles et forestières

Règlement applicable aux zones NP

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

Les zones NP : elles correspondent à des zones naturelles de protection stricte englobant les sites très sensibles aux niveaux environnemental et paysagé.

Rappels :

- L'utilisation des énergies renouvelables telles l'énergie solaire, la géothermie, ou l'énergie éolienne est recommandée sous réserve qu'elle soit respectueuse de l'homme et de l'environnement. L'implantation et l'orientation des bâtiments permettant de favoriser les énergies renouvelables, et plus généralement les constructions bioclimatiques sont également recommandées.
- Les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
- La suppression totale ou partielle d'éléments de paysage identifiés au titre de l'article L 123-1-5-III-2ème alinéa du code de l'urbanisme est soumise à déclaration préalable de la commune.
- Les démolitions sont soumises à déclaration préalable pour les bâtiments et dans les secteurs identifiés au titre de l'article L 123-1-5-III-2ème alinéa du code de l'urbanisme ou d'un permis de démolir dans le périmètre des Monuments Historiques.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.

Eléments d'information :

Certains secteurs du territoire communal présentent des **risques de mouvements de terrain liés aux retraits gonflements des argiles**. Il importe au constructeur de prendre toutes les dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autre formes d'utilisation du sol autorisées.

La vallée de La Vègre présente des **risques d'inondations** occasionnés par les débordements de la rivière.

Ce risque a été pris en compte au travers du Plan de Prévention des Risques inondations (PPRNI), graphiquement et réglementairement. Le règlement du PPRNI fixe notamment la liste des aménagements et des constructions autorisés.

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol susceptibles de porter atteinte à la qualité des milieux naturels, des paysages et des sites archéologiques, aux vues sur le patrimoine bâti ou qui conduirait à la destruction d'une zone humide.

Dans les zones humides identifiées à l'aide d'une trame spécifique au niveau du document graphique, toutes les occupations et utilisations du sol, exception fait de celles liées et nécessaires à la restauration ou la création de zones humides, à la régulation des eaux pluviales en l'absence d'alternative, à la sécurité des personnes, aux ouvrages d'intérêt général.

Dans les zones inondables concernées par le PPRNI de La Vègre, sont interdits tous les aménagements ou constructions non autorisés dans le règlement du plan de prévention du risque inondation (PPRNI) annexé au dossier de PLU.

Les défrichements des espaces boisés identifiés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

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

Toute suppression totale ou partielle des haies protégées en application de l'article L.123.1.5.III.2ème alinéa du code de l'urbanisme ou toute intervention sur ces dernières (voir identification aux documents graphiques) est soumise à déclaration préalable de la commune.

Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires à la restauration, ou la création de zones humides.

La démolition des bâtiments ou éléments de patrimoine identifiés au document graphique sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.

Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.

Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes en construction neuve ou par changement de destination de bâtiments contiguës de caractère (structure pierres) sous réserve :

- de ne pas excéder 30 % de l'emprise au sol de la construction existante avant travaux, à la date d'approbation du PLU, ou 50 m² d'emprise au sol
- d'être limitées à une seule à compter de la date d'approbation du PLU.
- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les annexes liées aux habitations (garages, abris de jardin, piscines, abri pour animaux, ...) à condition :

- *d'être situées sur le terrain d'emprise de la construction principale, et à moins de 30 mètres de cette dernière,*
- *que l'ensemble des annexes n'excède pas les 60 m² d'emprise au sol, exception faite des piscines non couvertes pour lesquelles la surface n'est pas règlementée.*
- *de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*

➤ **En secteurs identifiés inondables par la trame aux documents graphiques :**

- ✓ Dans les secteurs identifiés inondables sur les documents graphiques par une trame spécifique, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des conditions spéciales en application des dispositions du PPRNI annexé au présent dossier de PLU.

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

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

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

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

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques, ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut-être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, déclaration préalable, permis de construire, ...) peut-être subordonnée à la réalisation d'aménagement particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux de la voie, par exemple en cas de réalisation d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

La création ou la modification d'accès sollicitée pour toute opération de construction ou d'aménagement peut être refusée ou subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales pour des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation d'engins de lutte contre l'incendie.

Il peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.

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

La création de nouveaux accès ou la modification d'usage d'un accès sur la RD 21, voie du réseau structurant et à fort trafic, est interdite hors secteurs d'agglomération aménagés sauf pour les matériels pour l'exploitation des terres agricoles ou pour une activité liée à la route et pour les équipements d'infrastructures ou les constructions d'intérêt général.

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

1° - Eau potable :

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

2° - Assainissement

a) Eaux usées

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

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

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau des eaux usées.

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

3°/ -Electricité, téléphone, télédistribution

Non réglementé.

ARTICLE N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles.

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

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

Les constructions doivent être édifiées :

- à 35 m minimum en retrait de l'alignement de la route départementale 21,
- à 15 m minimum en retrait de l'alignement des autres routes départementales,
- à 5 m minimum en retrait de l'alignement des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

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

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

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

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

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction est implantée dans la marge d'isolement, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale sans se rapprocher de la limite séparative.

Les bâtiments annexes (abris de jardins, garage, ...) doivent être implantés en limite séparative ou en retrait d'au moins 1m de la limite séparative.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - Hauteur* maximale des constructions.

La hauteur des extensions des constructions, ne peut excéder celle de la construction à étendre.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4,5m à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère.

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

Généralités

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

Les bâtiments annexes seront exécutés avec des matériaux d'aspect identique à ceux du corps de bâtiment principal ou en bois.

Pour les rénovations du patrimoine ancien :

Prescription générales :

Dans un souci de respect technique du bâti traditionnel, les restaurations ou réhabilitations devront être faites avec des matériaux similaires à ceux présents dans la construction. En effet, souvent les matériaux modernes ne sont pas adaptés à la construction ancienne et peuvent aggraver à plus ou moins long terme les désordres ou en provoquer.

Maçonnerie :

Sur les murs en moellons, l'enduit devra être fait à la chaux aérienne CAEB et aux sables de pays qui colorent le mortier avec une granulométrie variable. Leur teinte se rapprochera des enduits anciens encore en place dans les environs.

Toutes les modénatures (bandeaux, corniches, linteaux, appuis) ébrasements et ferronneries seront conservés, restaurés avec des matériaux identiques en nature, formes et coloris.

Les souches de cheminées anciennes seront conservées car elles font partie de l'architecture et elles seront restaurées en gardant leur proportion.

Couverture :

Le type de matériaux (ardoises ou tuiles) sera choisi en fonction de l'existant à proximité.

Pour les couvertures en tuiles, on utilisera soit de la tuile de réemploi soit une tuile de petit moule de teinte sombre (brun, brun-rouge, ocre).

Pour les couvertures en ardoises, on utilisera de l'ardoise naturelle à pureau droit et des zingueries pré-patinés.

Ouverture :

Les dimensions des ouvertures anciennes devront être respectées et reprises pour la création de nouvelles baies. Leurs volumes sont généralement plus hauts que larges.

En matières de menuiseries, le PVC n'est pas souhaitable techniquement dans la restauration du bâti ancien, les menuiseries seront de façon privilégiées en bois peint de couleur pastel ou soutenue pour les portes d'entrée à l'exclusion du blanc.

Le bois laissé ton naturel pour de l'habitat n'est pas dans la tradition du bâti sarthois.

Pour l'éclairage des combles, on préférera les lucarnes aux châssis de toits surtout sur les façades donnant sur les espaces publics, elles sont plus adaptées aux constructions anciennes.

Les châssis de toits seront encastrés dans le plan de la toiture et auront des verres anti-réfléchissants. Ils seront de préférence plus hauts que larges.

Environnement :

On conservera au maximum les bâtiments annexes (fours, puits, bûchers, ...) qui sont des éléments patrimoniaux et participent à l'animation de l'environnement.

Pour les autres constructions :

Les abris de jardin en bois, en résine ou en métal laqué sont autorisés.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie, éoliennes par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

Couvertures- toitures :

Les ouvertures de toits doivent être encastrées.

Les couvertures des abris de jardin peuvent être réalisées shingle, bac acier, matériaux translucide, bardeaux bitumineux, ...etc. Dans ce cas les couleurs doivent être en harmonie avec la construction principale.

Clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de haies végétales d'essences locales en mélange, de talus existants qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton, tôles, parpaings non enduits ou peints, palplanches, toiles ou films plastiques, et matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres maximum.

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

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

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

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

Les haies et talus, ou arbres isolés existants devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

Des plantations autour des nouveaux bâtiments d'activités peuvent être imposées.

Les clôtures végétales doivent être composées d'essences en mélange. Les haies de conifères sont interdites.

L'imperméabilisation des zones naturelles n'est pas autorisée, excepté les constructions et installations autorisées dans la zone.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques comme « espaces boisés à conserver ou à créer » sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme qui interdit notamment tout défrichement.

Eléments de paysage à protéger

Les haies identifiées sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5-III-2ème alinéa doivent être maintenues et préservées de tout aménagement qui serait de nature à leur porter atteinte. Toutefois des travaux ayant pour effet de modifier les haies pourraient être autorisés pour réaliser un accès, le passage d'une voie ou d'un cheminement.

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

Non réglementé

LEXIQUE

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

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

ACCES :

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

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

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

ALIGNEMENT :

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

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

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

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

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

DEMOLITIONS DE CONSTRUCTIONS :

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

- Les travaux entraînant la disparition totale ou partielle d'un bâtiment, c'est-à-dire qui portent atteinte au gros-œuvre.
- Les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuses ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (enlèvement de portes, de fenêtres, d'escaliers, parquets, éléments d'équipement), ainsi que les actes volontaires de détérioration supprimant l'habitabilité du local.
- Les travaux qui ne doivent pas correspondre à de simples modifications de l'aspect extérieur.

LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS :

Il ne faut pas confondre les notions de destination, d'affectation ou d'usage des constructions.

La notion de destination des constructions se rattache à la fonction même du droit de l'urbanisme qui est, entre autres, d'affecter l'espace et de réglementer l'occupation et l'utilisation des sols. Elle concerne la conception même des constructions, leurs caractéristiques physiques, c'est-à-dire leur volume enveloppe, leur aspect extérieur, leur superficie,... . Cette notion est intimement liée à l'affectation dominante des sols par zone, aux objectifs et aux motifs d'urbanisme définis dans le rapport de présentation. D'ailleurs, il doit exister une nécessaire cohérence entre le rapport de présentation du PLU, l'affectation dominante des sols par zone et le contenu des articles 1 et 2 du règlement de zone.

Les notions d'affectation, voire d'utilisation, concernent l'usage des constructions, indépendamment de leurs caractéristiques propres, de leur implantation, de leur volume ou de leur aspect extérieur. C'est moins la construction que l'usage ou les transformations d'usage qu'il peut en être fait et les activités qui peuvent s'exercer dans ces constructions, que des législations indépendantes de celles du PLU cherchent ainsi à contrôler et à réguler. Il en est ainsi des législations relatives au changement d'affectation prévu aux articles L.631-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation ou des législations relatives à l'agrément ou à la redevance prévues par le Code de l'Urbanisme et relatives, en particulier, au contrôle de l'implantation et de l'utilisation des locaux à usage de bureaux ou d'activités.

La notion de destination est attachée à la construction ou aux travaux sur une construction existante et non à l'occupation ou l'usage qui peut être fait de cette construction. Un PLU ne saurait prévoir une interdiction ou des conditions d'usage d'une construction. Il n'existe aucune base légale en la matière et il est logique qu'il en soit ainsi, car les règles édictées par le PLU sont des servitudes affectant l'immeuble ou la construction totalement indifférente de la personne qui l'occupe, ou de l'usage qu'il peut en faire.

EMPRISE AU SOL :

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

Les constructions de garages enterrés ne seront pas comptées dans l'emprise au sol, sous réserve que le niveau de la dalle supérieure ne dépasse pas plus de 50 cm le niveau naturel environnant.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

FONDS DE PARCELLES :

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

HAUTEURS D'IMMEUBLE :

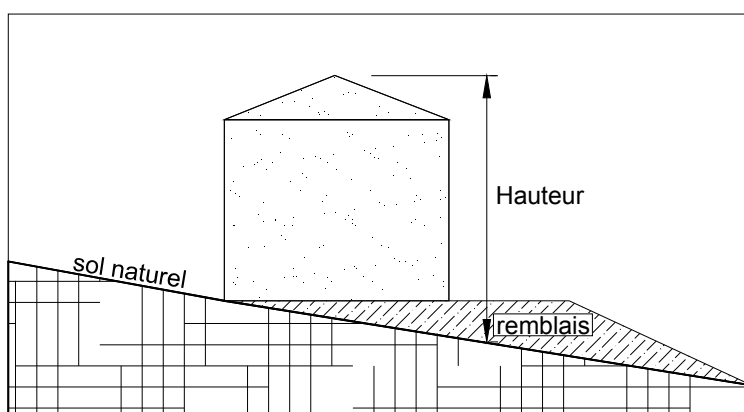
Le point haut de référence de la hauteur peut correspondre à différents éléments qui seront choisis en fonction du parti d'aménagement retenu par les auteurs du PLU :

- Le faîtage qui constitue la ligne de jonction supérieure de deux pans de toitures inclinés suivant les pentes opposées; la prise en compte de ce point haut permet le calcul de la hauteur totale de la construction.
- L'égout du toit qui correspond à la limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluies pour s'égoutter dans une gouttière. Ce point de référence revient à définir une hauteur de façade, sauf dans le cas de débords de toiture importants. Il favorise l'aménagement des combles, dans la mesure où seule la façade est réglementée. Il est possible alors en fonction du parti d'aménagement retenu, de réglementer la hauteur de la toiture, afin de limiter ce type d'aménagement et de ne pas accepter l'implantation de deux ou trois niveaux sous la toiture.

- Le sommet de l'acrotère : l'acrotère est un élément d'une façade, qui est situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue des rebords ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.

En cas de terrain en pente, les façades de bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 30 mètres de longueur et la cote de hauteur de chaque section est prise en son milieu.

Le point bas de référence est, en principe, constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. (cf. schéma ci-après)



LOTISSEMENTS ANCIENS :

Dans les cinq ans à compter de l'achèvement d'un lotissement constaté dans les conditions de l'article L.442.14 du code de l'urbanisme, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de nouvelles dispositions du PLU intervenues postérieurement à l'autorisation de lotir.

OPERATIONS GROUPEES :

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

Pour une opération groupée :

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

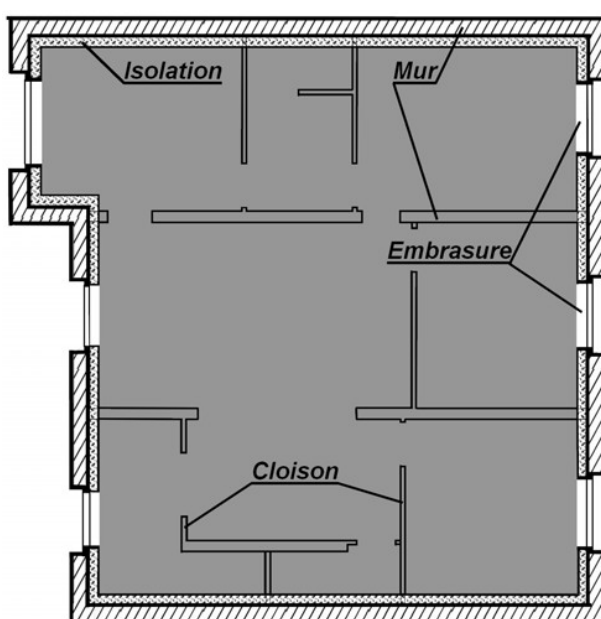
SURFACE de Plancher :

La surface de plancher est définie aux articles L. 112-1 et R. 112-2 du code de l'urbanisme :

« Art. L. 112-1 : Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation. ».

« Art. R. 112-2 : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. ».



UNITE FONCIERE :

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

VOIRIE PUBLIQUE ou PRIVEE :

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

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

La voirie publique se compose de :

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

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

BATIMENTS ANNEXES :

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

Références à des articles spécifiques

Article 682 du code civil

Créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

Modifié par [Loi n°67-1253 du 30 décembre 1967 - art. 36 JORF 3 janvier 1968 rectificatif JORF 12 janvier 1968](#)

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

Article L 111-3 du code rural/pêche maritime

Modifié par [LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 240](#)

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

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.