

DÉPARTEMENT DU FINISTÈRE

COMMUNE DE PLOUARZEL

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision prescrite par délibération du Conseil Municipal du **08 juillet 2002**

Projet de PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal du **14 novembre 2005**

Projet de PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal du **31 mars 2006** pour tenir compte de l'avis des Services
de l'Etat

Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du **20 juillet 2006**

Règlement

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
INTRODUCTION	4
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	8
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA, UB, UC, UD	9
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS	9
SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS	10
SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	16
CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UL	17
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS	17
SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS	18
SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	21
CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UI	22
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS	22
SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS	23
SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	26
CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UM	27
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS	27
SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS	27
SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	27
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	28
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLEAUX ZONES 1AUA, 1AUB, 1AUC, 1AUL, 1AUI, 2AUC	29
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS	30
SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS	32
SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	38
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	39
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A	40
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS	40
SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....	41
SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	46
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	47
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N, NL, NP, NS	48
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS	48
SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS	51
SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	55
CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NR ET NH	56

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS	56
SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS	58
SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	62
ANNEXES	63
ANNEXE 1 - GLOSSAIRE	63
ANNEXE 2 - LES NORMES DE STATIONNEMENT	64
ANNEXE 3 – LES DISPOSITIONS DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME RESTANT APPLICABLES.	65

INTRODUCTION

Le règlement est rédigé conformément au Code de l'urbanisme. Il fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

Il doit :

- édicter, en fonction des situations locales, les prescriptions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies, aux limites séparatives (articles 6 et 7).

Il peut :

- déterminer l'affectation dominante des sols par zone selon les catégories prévues à l'article R.123-4 en précisant l'usage principal qui peut être fait et, s'il y a lieu, la nature des activités qui peuvent être interdites ou soumises à des conditions particulières, telles que l'ouverture ou l'extension d'établissements industriels, l'exploitation de carrières, les opérations d'affouillement ou d'exhaussement des sols, les défrichements, coupes et abattages d'arbres ainsi que les divers modes d'occupation du sol qui font l'objet d'une réglementation (*articles 1 et 2*);
- édicter les prescriptions relatives à l'accès, la desserte, à l'équipement en réseaux divers et, le cas échéant, aux dimensions et à la surface des terrains (*articles 3, 4 et 5*) ;
- édicter, en fonction des situations locales, les prescriptions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux autres constructions (*article 8*) ;
- édicter les prescriptions relatives à l'emprise au sol des constructions, à leur hauteur et, le cas échéant, à leur aspect extérieur (*articles 9, 10 et 11*) ;
- édicter les prescriptions relatives aux obligations imposées en matières de réalisation d'aires de stationnement, d'espaces verts et d'aires de jeux et de loisirs (*articles 12 et 13*) ;
- fixer le ou les coefficients d'occupation des sols de chaque zone ou partie de zone (*article 14*) ;
- fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter.

Un projet d'occupation et d'utilisation du sol ne sera accordé que s'il satisfait en même temps à l'ensemble des règles édictées par le présent règlement et aux articles du Code de l'urbanisme auxquels il fait explicitement référence. Cette condition peut empêcher dans certains cas d'utiliser la totalité des possibilités envisageables si une règle s'oppose à d'autres.

Le règlement applicable à chaque zone s'applique à tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol faisant l'objet d'une réglementation particulière :

1. les clôtures,
2. les démolitions,
3. les coupes et abattages d'arbres,
4. les défrichements,
5. les constructions -habitations, hôtels, équipements collectifs, artisanat et commerce, bureaux et services, entrepôts commerciaux et industriels, parc de stationnement, constructions à usage agricole...,
6. les lotissements à vocation d'habitat, d'artisanat ou industrielle,
7. les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration,
8. le stationnement des caravanes isolées (plus de trois mois),
9. les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs,
10. les installations et travaux divers : parcs de loisirs, affouillement et exhaussement des sols, dépôts de véhicules....

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le Plan Local d'Urbanisme et son règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune.

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

1. Les articles 3 à 14 rédigés pour chaque zone du présent règlement ne s'appliquent pas aux constructions de caractère exceptionnel et d'intérêt général telles que les églises, les équipements techniques – transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, réservoirs d'eau potable, abri pour arrêt de transport collectif, clochers, mats, pylônes, antennes... Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

2. Ce règlement se substitue aux articles R.111-2 à R.111-26 du Code de l'urbanisme (Règles générales d'utilisation du sol), à l'exception des articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15, R.111-21, sauf dans le cas où il est fait explicitement référence à ces articles.

3. Les prescriptions prises au titre de législations spécifiques se superposent au règlement de ce PLU, notamment dans le cas :

- des servitudes d'utilité publique,
- des dispositions particulières liées à la domanialité des terrains, et plus particulièrement de ceux qui sont au Domaine Public Maritime,
- de la réglementation particulière applicable à certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol.

4. La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (loi validée du 27 septembre 1941, titre III) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, peut être résumée par : « toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35 044 RENNES – Cedex, tel. 02 99 84 59 00) ».

- la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 322-2 du Code pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, peut être résumée par : « 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 portées à l'article 322 ».
- décret n°86-192 du 5 février 1986 : « lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après consultation du Conservateur Régional de l'Archéologie ».

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en quatre grandes familles de zones (art. R.123-4) :

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

Ces zones incluent :

- les terrains classés comme espaces boisés classés à conserver soumis aux dispositions spécifiques définies par les articles L.130-1 à 5 et R.130-1 à 14 du Code de l'urbanisme,
- les éléments remarquables du paysage identifiés dans le document graphique et décrits dans le rapport de présentation au titre de l'article L.123-1 7°; en application de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages ; NB, cette possibilité n'a pas été mise en œuvre.
- les emplacements réservés¹ aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts soumis aux dispositions spécifiques définies par les articles L.123-1, L.123-17, R.123-12, R.123-10 du Code de l'urbanisme.

Les différents chapitres des Titres II et III détaillent les dispositions applicables aux zones urbaines et à urbaniser :

- Les zones urbaines sont regroupées en huit sous-secteurs **Ua, Ub, Uc, Ud, UL, Ui et Um**.
- Les zones à urbaniser sont regroupées en sept sous-secteurs : **1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUL, 1AULc, 1AULd, 1AUi, 2AUc**.

Les différents chapitres des Titres IV et V détaillent les dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles :

- La zone agricole est repérée sous le libellé **A**. Un sous-secteur **Ad** a été créé pour la déchèterie intercommunautaire.
- La zone naturelle **N** à protéger en raison, soit de l'intérêt paysager, soit de l'existence de risques ou de nuisances. Elle comprend cinq sous-secteurs **Ns, NL, Np, Ng, Nh et Nr**.

Chaque zone est délimitée conformément à la légende et repérée par l'indice correspondant au plan.

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.

ARTICLE 5 : PRISE EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

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.

Après la destruction d'un bâtiment par sinistre, dont les caractéristiques ne respectent pas la zone dans laquelle il se trouve, la reconstruction est admise sur un même terrain d'un bâtiment ou d'une même destination, d'une surface de plancher développée hors œuvre correspondant à celle du bâtiment détruit. (L'article L.111-3 du Code de l'urbanisme s'applique.)

ARTICLE 6 : PRINCIPE DE L'APPLICATION DU REGLEMENT ET PLUS PARTICULIEREMENT SUR L'ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES.

- L'article 1 liste les occupations et utilisations du sol interdites. Par conséquent, les occupations et utilisations non visées à cet article sont implicitement autorisées.
- L'article 2 liste les conditions particulières qui s'appliquent aux occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1.

¹ 4 emplacements réservés ont été identifiés sur la commune : voir document graphique

ARTICLE 7 – LE PRESENT REGLEMENT A ETE ELABORE A PARTIR DE LA LISTE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

1. Les constructions destinées :
 - à l'habitation et leurs dépendances,
 - à l'hébergement hôtelier,
 - aux bureaux,
 - au commerce,
 - à l'artisanat,
 - à l'industrie,
 - à la fonction d'entrepôt,
 - à l'exploitation agricole ou forestière.
2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
3. Les lotissements à usage :
 - d'habitation,
 - d'activités.
4. les installations classées :
 - soumises à déclaration,
 - soumises à autorisation.
5. Camping et stationnement de caravanes :
 - les caravanes isolées,
 - les terrains aménagés de camping et de caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
6. Les habitations légères de loisirs :
 - les habitations légères de loisirs,
 - les parcs résidentiels de loisirs.
7. Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction,
 - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les affouillements et exhaussements du sol,
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les aires de stationnement ouvertes au public,
 - les travaux ayant effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU.
8. Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.

ARTICLE 8 – ESPACES BOISES

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent règlement sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 ha) et quelque en soit la superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Plusieurs chapitres constituent ce titre ;

- Chapitre I – règlement applicable à la zone **U** à vocation d'habitat (Ua, Ub, Uc, Ud)
- Chapitre II – règlement applicable à la zone **UL** à vocation de sports et loisirs
- Chapitre III – règlement applicable à la zone **Ui** à vocation d'accueil des activités artisanales...
- Chapitre IV – règlement applicable à la zone **Um** destinée aux installations militaires.

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA, UB, UC, UD

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones urbaines sont dites « **U** ». Peuvent être classées en zone urbaine, « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter », conformément à l'article R.123-5 du Code de l'urbanisme.

La zone **U** est consacrée à l'habitat et peut accueillir les commerces, les services et activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, disposant des équipements essentiels, et recouvre le bourg, les villages ou hameaux à dominante non agricole définis comme étant susceptibles de se développer.

Afin de tenir compte des spécificités du territoire communal, plusieurs sous-secteurs ont été définis :

- **Ua** correspond aux zones d'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, de forte densité et généralement en ordre continu ; il s'agit du cœur du bourg de Plouarzel et de Trézien.
- **Ub** correspond aux zones d'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat de moyenne densité et en ordre continu ou discontinu, localisé d'une part au bourg et dans la 1^{ère} couronne d'extension du centre, et, d'autre part, au bourg de Trézien.
- **Uc** correspondant aux zones d'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat de densité modérée et en ordre continu ou discontinu, localisé dans les extensions du bourg, dans les extensions de Trézien, au Carpont, au Languis et à Lokournan Vian.
- **Ud** correspondant aux zones d'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat de faible densité (tissu urbain dit aéré) en ordre discontinu, situé dans la frange littorale de la commune.

Dans ces zones sont admis les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie, de commerce, d'équipement collectif, de bureaux et services, de stationnement de véhicules, lotissements à usage d'habitation, constructions affectées à des activités artisanales, industrielles, agricoles et d'entrepôts, installations et travaux divers, qui, par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont compatibles avec la destination des secteurs qui la composent.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

U.1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits en zone Ua, Ub, Uc et Ud :

- les affouillements ou exhaussements des sols autres que ceux nécessaires à la constitution de l'assiette des constructions ;
- l'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que de l'édification de constructions destinées à les abriter ;
- les établissements qui par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone ;
- l'ouverture ou l'extension de carrière,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping.

U.2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel, sont soumis à autorisation ou déclaration :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux alinéas a) et b) des articles L.442-1 et R.442-1, R.442-2² et suivants du Code de l'urbanisme,
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L.430-1 du Code de l'urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques,
- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code forestier

Sont notamment admis en Ua, Ub, Uc et Ud sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone et le tissu urbain environnant :

- l'extension, la modification des constructions existantes dans la zone à la condition qu'elles n'aggravent pas la gêne ou le danger qu'elles engendrent et que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone,
- l'implantation d'installations classées soumises à déclaration ou autorisation, à la condition que l'activité des installations classées se justifie en milieu urbain et qui n'induisent ni gêne, ni risque sensible pour le voisinage,
- l'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions existantes les abritant sont admises sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone,
- le stationnement de caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, conformément aux dispositions de l'arrêté municipal réglementant cette pratique (11 juin 1988), à savoir, le stationnement des caravanes n'est pas réglementé dès lors qu'il s'agit de caravanes à usage professionnel et qu'il s'agit de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (R.443-3 du Code de l'urbanisme).
- le stationnement des caravanes dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

U.3 – LES CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. (article R.111-4 du Code de l'urbanisme)

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé sur une des voies si le terrain peut se desservir sur plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne à gauche etc.).

² Les alinéas a) et b) de l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme sont rédigés comme suit : « dans les communes ou parties de communes mentionnées à l'article R. 442-1 ainsi que, pour les garages collectifs de caravanes, sur l'ensemble du territoire, est subordonnée à l'obtention d'une autorisation préalable la réalisation d'installations ou de travaux dans les cas ci-après énumérés lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :

a) Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;

b) Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R. 443-4 ou de l'article R. 443-7 ainsi que des garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R. 442-1. »

Sont interdites :

- les constructions nouvelles nécessitant un accès direct sur les voies ou portions de voies (RD5 et RD28) situées hors agglomération,
- les constructions nouvelles ou les réhabilitations nécessitant de créer un accès en zone Ns, exceptés dans le cas de l'implantation d'équipements publics.

En secteur Ud, en cas de division parcellaire, le demandeur doit organiser un accès unique entre les lots créés.

En secteur U, en cas de réalisation d'accès nécessitant d'engager des travaux de busage des fossés, ces travaux sont à la charge du pétitionnaire.

VOIRIE

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 4,00 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle manière que les véhicules puissent faire demi-tour.

U.4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF DELIMITEES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.2224-10 DU CODE GENERALE DES COLLECTIVITES TERRITORIALES, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL.

Les dispositions des articles R.111.8 et R.111.9 à 12 du Code de l'urbanisme s'appliquent.

EAU

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Ce dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence d'un réseau séparatif.

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées sur le terrain assise de la construction et non sur le domaine publique.

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

RESEAUX EDF – PTT :

Pour toute construction nouvelle, les réseaux EDF – PTT devront être réalisés en souterrain entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public à la charge du maître d'ouvrage. Les ouvrages de Télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à FRANCE TELECOM à la date du dépôt de la demande de permis de construire, conformément à l'article L.332-15 du Code de l'urbanisme.

Raccordement aux réseaux :

- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable. Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles à l'exclusion de toute autre utilisation.
- Sont interdits les travaux de branchement liés à des projets de constructions nouvelles et les rénovations nécessitant de faire passer les réseaux par un secteur Ns.

U.5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF OU LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE POUR PRESERVER L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU L'INTERET PAYSAGER DE LA ZONE CONSIDEREE.

De manière générale, l'autorisation de construire pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la surface ou la forme du terrain est de nature à compromettre :

- soit une utilisation de l'espace conforme à la destination de la zone,
- soit une gestion économe de l'espace conformément à l'article 35 de la loi du 7 janvier 1983 (article L.110 du Code de l'urbanisme),
- soit le traitement et l'élimination des eaux usées.

Sous réserve du respect des prescriptions ci-dessus, il n'est pas fixé de règle spécifique à la taille minimale des terrains.

U.6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

En **secteur Ua**, les constructions doivent être implantées à **la limite de l'emprise des voies**. La construction **en retrait peut être autorisée**, sous réserve que la continuité en limite de l'emprise des voies ait été assurée par une construction principale ou annexe, ou au moyen d'une clôture d'une hauteur minimum de 1,50 m et maximum de 2,00 m, de nature et d'aspect similaire aux maçonneries qu'elle prolonge. (voir article 11)

En **secteur Ub**, les constructions doivent être édifiées à une **distance comprise entre 0 et 6 mètres** par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou par rapport à l'alignement futur.

En **secteurs Uc et Ud**, les constructions doivent être édifiées à une **distance minimum de 6 mètres** par rapport à l'alignement existant des voies et places publiques ou l'alignement futur (la limite latérale des voies privées est prise comme alignement pour celles-ci).

Dispositions communes aux secteurs Ub, Uc, Ud :

Le recul des constructions par rapport à l'axe de la voie, hors agglomération, ne pourra être inférieur à :

- 35 mètres en bordure des chemins départementaux de 1^{ère} catégorie (**cas de la RD5**), des chemins départementaux des autres catégories classées à grande circulation et des déviations ou projets de déviations de toutes catégories. Cette distance pouvant être réduite à 25 mètres lorsqu'il s'agit de bâtiments autres que ceux destinés à l'habitation ;
- 25 mètres en bordure des chemins départementaux de 2^{ème} catégorie non classé en grande circulation ;
- 15 mètres en bordure des chemins de 3^{ème} catégorie (**cas de la RD 28 et de la RD27**).

U.7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En secteur Ua, les constructions doivent être édifiées **en ordre continu**, d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, les constructions peuvent ne **jouster qu'une des limites séparatives** ; dans ce cas, elles doivent respecter une distance minimum de 3,00 mètres par rapport aux autres limites séparatives. La continuité devra être assurée au moyen d'une clôture en maçonnerie d'une hauteur comprise entre 1,50 et 2,00 mètres, de nature et d'aspect similaire aux maçonneries qu'elle prolonge.

En secteur Ub, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'une ou l'autre des limites séparatives, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire.

En secteur Uc, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Adaptation à la règle en Ub et Uc : les constructions en limites séparatives latérales peuvent être autorisées :

- pour la modification, et l'extension des constructions existantes sous réserve que le volume ajouté soit plus petit que le volume pré-existant et la hauteur entre les deux bâtiments bien différenciée,
- dans les constructions d'immeubles groupés et dans les lotissements
- sur la ou les limites séparatives latérales, dans la mesure où il existe un immeuble mitoyen également établi en limite séparative et de gabarit sensiblement équivalent.

En secteur Ud, les constructions seront implantées avec un recul minimum de 3,50 mètres par rapport aux limites séparatives. Les garages devront obligatoirement être intégrés à la construction.

Cas des annexes, dans l'ensemble des zones Ua, Ub, Uc et Ud :

Les annexes correspondant à des bâtiments indépendants du corps principal de l'habitation, de 12 m² maximum, et qui ne peut être rendu habitable, sont admis en limite séparative. Entrent notamment, dans cette définition, les abris de jardins, les remises.

U.8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

U.9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

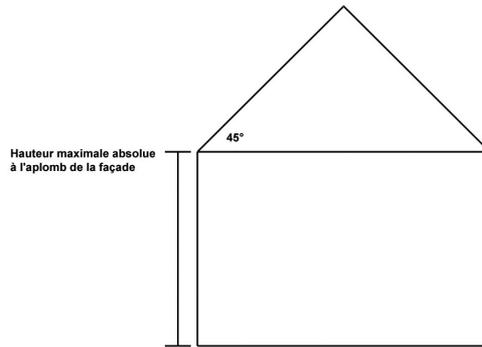
Article non réglementé.

U.10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du niveau moyen de terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, est fixée comme suit :

	Hauteur maximale absolue à l'aplomb des façades	Hauteur maximale au faîtage
Ua	8,50	14,00
Ub, Uc	6,00	10,50
Ud	4,00	8,50

Les toitures devront s'inscrire dans un gabarit défini par un plan incliné à 45°(voir illustration)



Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal :

- pour les ensembles importants, les façades seront découpées en sections de 20 mètres pour l'application de cette disposition. La cote moyenne du terrain à l'intérieur de ces tranches sera alors prise en considération.
- pour les constructions individuelles, la hauteur maximale sera mesurée au milieu du bâtiment ou au milieu du faitage.

Sous réserve de la compatibilité avec le tissu urbain environnant, des adaptations aux règles de hauteur ci-dessus peuvent être accordées pour des considérations d'ordre technique ou architectural et notamment pour la modification, l'extension, la restauration ou la reconstruction, sans surélévation, des constructions existantes, ainsi que lorsqu'il existe à proximité immédiate du bâtiment des constructions voisines ne respectant pas les règles précédemment définies.

De même, des hauteurs particulières pourront être imposées pour assurer une meilleure compatibilité avec le tissu urbain environnant.

Dans l'ensemble des zones U, les constructions à caractère exceptionnel tels que clochers, réservoirs d'eau, équipements d'intérêt public, ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique, etc..., les installations techniques (cheminées, silos à grains, antennes,...) ne sont pas soumises à la règle des hauteurs, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

U.11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER MENTIONNES AU I DE L'ARTICLE R. 123-11

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

Les constructions d'architecture traditionnelle.

Les nouvelles constructions qui s'en inspirent devront tenir compte des proportions, de l'échelle et des couleurs de celles-ci et seront caractérisées principalement par :

- une simplicité dans les volumes. Le plan de base rectangulaire devra éviter de trop nombreux décrochements,
- une hiérarchie affirmée des volumes entre eux (le volume principal et le volume secondaire devront être nettement différenciés)
- une toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles avec une pente proche de 45° (les croupes en toiture sont à proscrire)
- un faible débord de toiture (inférieur à 20 cm)
- des souches de cheminée maçonnées

- des percements plus hauts que larges
- des fenêtres en rampant de toiture encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade.

Les constructions d'architecture d'expression contemporaine.

Ces constructions ne sont pas soumises aux prescriptions fixées au paragraphe ci-dessus. Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère de la zone.

L'emploi de matériaux brillants est interdit.

Les annexes.

En secteur UD, les garages devront obligatoirement être intégrés à la construction principale. Dans les autres secteurs, leur implantation n'est pas réglementée.

Les constructions légères.

Les constructions d'annexe telles que les clapiers, poulaillers, niches, abris, remises etc... réalisés avec des moyens de fortune sont interdites.

Les clôtures.

Sont interdites les clôtures en parpaings ou briques laissées apparentes et en plaques de béton.

Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.

Cas des clôtures sur voies et marges de recul en secteurs Ua, Ub, Uc et Ud :

Les matériaux utilisés devront être en harmonie avec le tissu urbain environnant et, en particulier, avec les matériaux de façade.

Les clôtures sur voies et marges de recul seront constituées par un mur de pierre, par des murets bas en matériaux enduits pouvant être alors surmontés de dispositifs à claire-voie ou doublés d'une haie. Elles pourront aussi être constituées par des talutages ou des écrans végétaux.

Sont de règle, la simplicité des modénatures et les couleurs neutres des matériaux.

Les clôtures auront une hauteur de 1,50 mètres.

Les murs bahut ne devront pas dépasser une hauteur de 0,80 m surmontés, le cas échéant, d'un dispositif à claire-voie de 0,70 m de hauteur maximale.

Les palissades, éventuellement doublées d'une haie vive, auront une hauteur de 1,50 mètres.

Les grillages d'une hauteur de 1,50 mètres sont admis, en limite séparative, s'ils sont doublés d'une haie vive.

A titre exceptionnel, pour les murs qui assurent une liaison avec l'environnement bâti, leur hauteur pourra être portée à 2,00 m maximum au-dessus du niveau de la rue.

Autres clôtures :

Sont interdits les murs dont la hauteur excède 1,50 m sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la nature des biens à protéger (motifs de sécurité, par exemple).

U.12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou modifier et à leur fréquentation.

Les aires de stationnement pour les maisons individuelles seront non closes et devront rester en permanence libres d'accès.

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques, sur le terrain concerné par le projet ou sur un terrain suffisamment proche.

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement nécessaires pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales, le pétitionnaire pourra participer au financement des parkings publics dans les conditions fixées par l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

Voir annexe 1 relative aux normes de stationnement

U.13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.

Dans l'ensemble des zones U, les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant. Des prescriptions particulières peuvent être imposées à l'occasion de la délivrance de l'autorisation de construire ou de lotir. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux (réservoirs par exemple) devront être masquées par un écran de verdure.

Le long de voies pour lesquelles figurent au plan un recul minimal des constructions, les lotissements à usage d'habitation, les immeubles collectifs et les groupements d'habitations devront être isolés de ces voies par un écran végétal suffisant.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

U.14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En secteurs Ua, Ub, Uc, il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

En **secteur Ud,** le COS est fixé à **0,2.**

Le COS n'est pas applicable aux 50 premiers m² de SHON prévue dans chaque demande de permis de construire ou de lotissement. En cas de lotissement, cette franchise ne s'applique qu'une seule fois pour l'ensemble du lotissement.

CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UL

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones urbaines sont dites « **U** ». Peuvent être classées en zone urbaine, « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter », conformément à l'article R.123-5 du Code de l'urbanisme.

Les installations sportives et de loisirs sont identifiées en **UL** (complexe sportif composé de terrains de sport et de structures d'accueil des sportifs – vestiaires, club house, hébergement)

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

UL.1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits en zone UL :

- L'édification de constructions à usage d'habitation, excepté les logements de gardiennage et de surveillance nécessaires au bon fonctionnement de la zone,
- L'implantation de constructions agricoles,
- L'implantation de constructions à usage artisanal ou industriel,
- Les terrains aménagés pour le camping et le caravanage ainsi que le stationnement isolé de caravanes,
- L'ouverture de carrières,
- L'implantation d'installations classées, d'entrepôts qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.

UL.2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumis à déclaration ou à autorisation :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux alinéas a) et b) des articles L.442-1 et R.442-1, R.442-2³ et suivants du Code de l'urbanisme,
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L.430-1 du Code de l'urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques,
- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code forestier

Sont notamment admis en UL sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone et le tissu urbain environnant :

- l'extension et la transformation des équipements sportifs existants,
- l'implantation d'équipements sportifs,

³ Les alinéas a) et b) de l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme sont rédigés comme suit : « dans les communes ou parties de communes mentionnées à l'article R. 442-1 ainsi que, pour les garages collectifs de caravanes, sur l'ensemble du territoire, est subordonnée à l'obtention d'une autorisation préalable la réalisation d'installations ou de travaux dans les cas ci-après énumérés lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :

a) Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;

b) Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R. 443-4 ou de l'article R. 443-7 ainsi que des garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R. 442-1. »

- l'implantation, l'extension des constructions à usage d'hébergement,
- les terrains de sports ouverts au public,
- les zones de loisirs, les aires de jeux
- les plans d'eau,
- les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des équipements admissibles dans la zone.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

UL.3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. (article R.111-4 du Code de l'urbanisme)

Tout accès direct sur la route départementale n°5, hors agglomération, sera interdit.

VOIRIE

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 4,00 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé sur une des voies si le terrain peut se desservir sur plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne à gauche etc.).

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle manière que les véhicules puissent faire demi-tour.

UL.4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF DELIMITEES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.2224-10 DU CODE GENERALE DES COLLECTIVITES TERRITORIALES, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL.

Les dispositions des articles R.111.8 et R.111.9 à 12 du Code de l'urbanisme s'appliquent.

EAU

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Ce dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence d'un réseau séparatif.

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées sur le terrain assise de la construction et non sur le domaine public.

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

RESEAUX EDF – PTT :

Pour toute construction nouvelle, les réseaux EDF – PTT devront être réalisés en souterrain entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public à la charge du maître d'ouvrage. Les ouvrages de Télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à FRANCE TELECOM à la date du dépôt de la demande de permis de construire, conformément à l'article L.332-15 du Code de l'urbanisme.

RACCORDEMENT AUX RESEAUX :

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable. Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles à l'exclusion de toute autre utilisation.

UL.5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF OU LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE POUR PRESERVER L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU L'INTERET PAYSAGER DE LA ZONE CONSIDEREE.

De manière générale, l'autorisation de construire pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la surface ou la forme du terrain est de nature à compromettre :

- soit une utilisation de l'espace conforme à la destination de la zone,
- soit une gestion économe de l'espace conformément à l'article 35 de la loi du 7 janvier 1983 (article L.110 du Code de l'urbanisme),
- soit le traitement et l'élimination des eaux usées.

Sous réserve du respect des prescriptions ci-dessus, il n'est pas fixé de règle spécifique à la taille minimale des terrains.

UL.6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à une **distance minimum de 6 mètres** par rapport à l'alignement existant des voies et places publiques ou l'alignement futur (la limite latérale des voies privées est prise comme alignement pour celles-ci).

Par rapport aux **routes départementales**, le recul des constructions par rapport à l'axe de la voie hors agglomération, ne pourra être inférieur à :

- 35 mètres en bordure des RD de 1^{ère} catégorie (**cas de la RD5**) et des déviations ou projets de déviations. Cette distance pourra être réduite à 25 mètres pour les bâtiments autres que ceux destinés à l'habitation.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes situées hors agglomération et au moins à 35 mètres des RD de 1^{ère} catégorie peuvent être autorisés dans le prolongement du bâti existant.

Seules pourront être admises les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Par rapport à la route départementale n°5, classée route à grande circulation et soumise aux dispositions de la Loi Barnier, **le recul des constructions est au minimum de 75 mètres depuis l'axe de la RD5.**

UL.7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en ordre continu,
- soit en ordre discontinu, dans ce cas, la construction doit être implantée avec un recul minimum de 3,00 m par rapport à l'une ou l'autre des limites séparatives.

Adaptation à la règle : les constructions en limites séparatives latérales peuvent être autorisées :

- pour la modification, et l'extension des constructions existantes sous réserve que le volume ajouté soit plus petit que le volume pré-existant,
- dans les constructions d'immeubles groupés et dans les lotissements
- sur la ou les limites séparatives latérales, dans la mesure où il existe un immeuble mitoyen également établi en limite séparative et de gabarit sensiblement équivalent.

UL.8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

UL.9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

UL.10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du niveau moyen de terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, est fixée comme suit :

	Hauteur maximale absolue	
	À l'aplomb des façades	Au faîtage
UL	10,00 m	14,00 m

Sous réserve de la compatibilité avec le tissu urbain environnant, des adaptations aux règles de hauteur ci-dessus peuvent être accordées pour des considérations d'ordre technique ou architectural et notamment pour la modification, l'extension, la restauration ou la reconstruction, sans surélévation, des constructions existantes, ainsi que lorsqu'il existe à proximité immédiate du bâtiment des constructions voisines ne respectant pas les règles précédemment définies.

De même, des hauteurs particulières pourront être imposées pour assurer une meilleure compatibilité avec le tissu urbain environnant.

Les constructions à caractère exceptionnel tels que clochers, réservoirs d'eau, équipements d'intérêt public, ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique, etc..., les installations techniques (cheminées, silos à grains, antennes,...) ne sont pas soumises à la règle des hauteurs, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

UL.11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER MENTIONNES AU I DE L'ARTICLE R. 123-11

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

Les clôtures

Sont interdites les clôtures en parpaings ou briques laissées apparentes et en plaques de béton.

Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.

UL.12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou modifier et à leur fréquentation.

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques, sur le terrain concerné par le projet ou sur un terrain suffisamment proche.

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement nécessaires pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales, le pétitionnaire pourra participer au financement des parkings publics dans les conditions fixées par l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

Voir annexe 1 relative aux normes de stationnement

UL.13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.

Les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant. Des prescriptions particulières peuvent être imposées à l'occasion de la délivrance de l'autorisation de construire ou de lotir. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux (réservoirs par exemple) devront être masquées par un écran de verdure.

Le long de voies pour lesquelles figurent au plan un recul minimal des constructions, les constructions devront être isolées de ces voies par un écran végétal suffisant.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UL.14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UI

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones urbaines sont dites « U ». Peuvent être classées en zone urbaine, « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter », conformément à l'article R.123-5 du Code de l'urbanisme.

La zone **Ui** identifie les zones d'activités destinées à regrouper les établissements à caractère principalement industriel, artisanal dont l'implantation est souhaitable à l'extérieur des zones d'habitations.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Ui.1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits en zone Ui :

- les constructions à usage d'habitations à l'exception de celles mentionnées à l'article Ui.2
- les lotissements à usage d'habitations
- les dépôts de ferrailles et de carcasses de véhicules
- les terrains de camping et de caravanages ainsi que les formes organisées d'accueil collectif de caravanes et d'hébergements légers de loisirs soumis à autorisation préfectorale.

Ui.2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont notamment admis en Ui sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone :

- les nouvelles constructions à usage artisanal, industriel, d'équipement collectif, d'entrepôt, de bureaux, services et de commerces,
- les lotissements à usage d'activités,
- l'implantation d'installations classées soumises à déclaration ou à autorisation,
- l'extension, la modification et la reconstruction après sinistre des constructions existantes,
- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux alinéas a) et b) des articles L.442-1 et R.442-1, R.442-2⁴ et suivants du Code de l'urbanisme
- les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations existantes dans la zone. Ce type de construction devra être intégré au bâtiment d'exploitation
- les annexes.

⁴ Les alinéas a) et b) de l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme sont rédigés comme suit : « dans les communes ou parties de communes mentionnées à l'article R. 442-1 ainsi que, pour les garages collectifs de caravanes, sur l'ensemble du territoire, est subordonnée à l'obtention d'une autorisation préalable la réalisation d'installations ou de travaux dans les cas ci-après énumérés lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :

a) Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;

b) Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R. 443-4 ou de l'article R. 443-7 ainsi que des garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R. 442-1.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

UI.3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. (article R.111-4 du Code de l'urbanisme)

Il ne sera pas admis d'accès direct depuis les routes départementales, hors agglomération.

Sont interdites les constructions nouvelles nécessitant un accès direct sur les voies désignées au plan (la RD 5).

VOIRIE

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle manière que les véhicules puissent faire demi-tour.

UI.4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF DELIMITEES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.2224-10 DU CODE GENERALE DES COLLECTIVITES TERRITORIALES, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL.

Les dispositions des articles R.111.8 et R.111.9 à 12 du Code de l'urbanisme s'appliquent.

EAU

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes, raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Ce dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence d'un réseau séparatif.

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées sur le terrain assise de la construction et non sur le domaine public.

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

RESEAUX EDF – PTT :

Pour toute construction nouvelle, les réseaux EDF – PTT devront être réalisés en souterrain entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public à la charge du maître d'ouvrage. Les ouvrages de Télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à FRANCE-TELECOM à la date du dépôt de la demande de permis de construire, conformément à l'article L.332-15 du Code de l'urbanisme.

RACCORDEMENT AUX RESEAUX :

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

Ui.5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF OU LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE POUR PRESERVER L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU L'INTERET PAYSAGER DE LA ZONE CONSIDEREE

Article non réglementé.

Ui.6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

En **secteur Ui**, les constructions doivent être édifiées à une distance minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement existant des voies et places publiques ou l'alignement futur (la limite latérale des voies privées est prise comme alignement pour celles-ci).

Seules pourront être admises les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Ui.7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Seules pourront être admises les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Ui.8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

Ui.9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

Ui.10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du niveau moyen de terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, est fixée à **14 mètres au faîtage**. Pour les toits terrasse, la hauteur est également fixée à 10 mètres à l'acrotère.

Seules pourront être admises les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les constructions à caractère exceptionnel tels que clochers, réservoirs d'eau, équipements d'intérêt public, ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique, etc..., les installations techniques (cheminées, silos à grains, antennes,...) ne sont pas soumises à la règle des hauteurs, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

Ui.11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER MENTIONNES AU I DE L'ARTICLE R. 123-11

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

Les constructions devront former un ensemble cohérent en présentant un caractère d'harmonie de couleur, une unité dans le choix des matériaux.

L'emploi de matériaux brillants est interdit (notamment, tôle ondulée non peinte). Les tôles laquées et les matériaux synthétiques pourront être utilisés dans des gammes de tons pastels ou foncés. Les maçonneries d'agglomérés seront obligatoirement enduites ou peintes dans des gammes pastels ou foncées.

Les clôtures.

Les éléments de clôture en béton préfabriqué seront interdits, s'ils ne sont pas doublés d'une haie et si leur hauteur excède 2,00 mètres.

Les murs sont autorisés si leur hauteur fait 1,50 mètres, et s'ils sont surmontés d'un système à claire-voie de 0,50 mètres.

Les grillages sont admis : leur hauteur n'excèdera pas 2,00 mètres et ils seront obligatoirement doublés d'une haie vive à l'extérieur.

Des hauteurs différentes de clôtures peuvent être autorisées pour des motifs de sécurité, justifiés.

Ui.12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou modifier et à leur fréquentation.

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques, sur le terrain concerné par le projet ou sur un terrain suffisamment proche.

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement nécessaires pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales, le pétitionnaire pourra participer au financement des parkings publics dans les conditions fixées par l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

Voir annexe 1 relative aux normes de stationnement

UI.13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.

Rappel, les espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les constructions et installations sont subordonnés à l'observation des règles suivantes :

- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres de hautes tiges chaque fois que la disposition des lieux le permettra, ou d'espèces arbustives.
- Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.
- Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux (réservoirs par exemple) devront être masquées par un écran de verdure.
- Les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant. Des prescriptions particulières peuvent être imposées à l'occasion de l'autorisation de construire.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UI.14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UM

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Um est destinée à recevoir des installations militaires.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

UM.1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions de toute nature, à l'exception des celles visées à l'article Um.2
- les lotissements à usage d'habitations et à usage d'activités
- les établissements industriels et les dépôts, à l'exception de ceux visés à l'article Um.2
- les terrains de camping et de caravanages ainsi que les formes organisées d'accueil collectif de caravanes et d'hébergements légers de loisirs soumis à autorisation préfectorale.

UM.2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont notamment admis en Um, les constructions, installations, aménagements nécessaires au fonctionnement du service public militaire.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

La possibilité d'écrire tout ou partie du règlement applicable à la zone est utilisée ici. (articles L.123-1 et R.123-9 du Code de l'urbanisme). Seuls les articles UM.6, UM.7 sont rédigés entièrement. Pour les autres articles, il convient de se référer aux Règles Nationales d'Urbanisme (Code de l'urbanisme).

UM.6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à une **distance comprise entre 0 et 5 mètres** par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou par rapport à l'alignement futur. En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, cette règle ne concerne que la première construction ou rangée de construction.

UM.7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées, soit en ordre continu, soit en ordre discontinu. Dans ce dernier cas, les constructions devront être implantées à une distance minimum de 3 mètres par rapport à l'une et l'autre ou à l'une ou l'autre des limites séparatives.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UM.14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

**TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES A URBANISER**

- Chapitre I – règlement applicable aux zones **AU** (1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUL, 1AUi, 2AUc), secteurs à ouvrir à l'urbanisation.

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUAd, 1AUA, 1AUB, 1AUBe, 1AUC, 1AUL et 1AUI.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU est constituée par les parties du territoire communal destinées à être urbanisées. L'article R.123-6 du Code de l'urbanisme définit ces zones : « peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation ».

Dans les zones AU, opérationnelles immédiatement, des occupations et des utilisations du sol peuvent être autorisées si elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone et si elles correspondent à une gestion économe de l'espace conformément aux articles L.110 et L.121-10 du Code de l'urbanisme.

Ainsi, ont été classés en zone AU, les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de cette zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.
- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. Cela correspond à la zone 2AU. A l'occasion de l'engagement de la procédure réglementaire ad hoc, la vocation et le règlement seront définis. L'ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à la concertation selon les dispositions des articles L.300-1 et L.300-2 du Code de l'urbanisme.

Afin de tenir compte des spécificités locales, dix secteurs et sous-secteurs ont été définis :

- **1AUad**, zone d'urbanisation future de forte densité à vocation d'accueil de l'habitat et des activités compatibles avec l'habitat situé à proximité du bourg. Une fois aménagée, les zones 1AUa deviendront des zones Uad.
- **1AUa**, zone d'urbanisation future dense à vocation d'accueil de l'habitat et des activités compatibles avec l'habitat. Une fois aménagée, les zones 1AUa deviendront des zones Ua.
- **1AUb**, zone d'urbanisation future moyennement dense à vocation d'accueil de l'habitat et des activités compatibles avec l'habitat. Une fois aménagée, les zones 1AUb deviendront des zones Ub.
- **1AUbe**, zone d'urbanisation future moyennement dense à vocation d'accueil de l'habitat de qualité environnementale. Une fois aménagée, les zones 1AUbe deviendront des zones Ube.
- **1AUC**, zone d'urbanisation future peu dense à vocation d'accueil de l'habitat et des activités compatibles avec l'habitat. Une fois aménagée, les zones 1AUC évolueront en secteurs Uc.
- **1AUL** et ses sous-secteurs **1AULc** et **1AULd**, zone d'urbanisation future à vocation d'accueil des activités de loisirs et de tourisme. Les zones 1AULc et 1AULd sont adaptées aux campings et les 1AUL aux installations sportives.
- **1AUI**, zone d'urbanisation future à vocation d'accueil des activités artisanales, commerciales, industrielles.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

AU.1 – Les Occupations et Utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble des zones **1AUad, 1AUa, 1AUb, 1AUbe et 1AUc** définies, sont interdits :

- les constructions, lotissements, groupes d'habitation, installations et travaux divers et autres modes d'occupation du sol incompatibles avec l'aménagement futur du secteur,
- les affouillements ou exhaussements des sols autres que ceux liés à un permis de construire ou une autorisation d'occupation du sol,
- la construction de bâtiments agricoles d'élevage,
- l'ouverture ou l'extension de carrière,
- les dépôts de ferrailles et de véhicules,
- le stationnement isolé des caravanes pendant plus de 3 mois, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, conformément à l'arrêté du 11 juillet 1988 ;
- la réalisation de dépendances et annexes (abris de jardin, garages,...) avant la construction principale.

En **1AUL** et ses sous-secteurs **1AULc** et **1AULd**, tout mode d'occupation du sol qui n'est pas expressément mentionné à l'article suivant est interdit.

En **1AUi**, tout mode d'occupation du sol qui n'est pas expressément mentionné à l'article suivant est interdit.

AU.2 – Les Occupations et Utilisations du sol soumises à des conditions particulières

RAPPEL

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol seront admises dans la mesure où elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone et si elles correspondent à une gestion économe de l'espace conformément à l'article L.110 du Code de l'urbanisme.

Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- l'édification des clôtures qui doit faire l'objet d'une déclaration conformément à l'article L.441-1 et s. du Code de l'urbanisme,
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumis à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L.430-1 du Code de l'urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités au plan conformément à la légende,
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant au plan ainsi que pour les haies et talus,
- tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R. 442-4 et suivants du Code de l'urbanisme,
- les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme.

Les demandes d'autorisation de défrichement sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, conformément à l'article L.311-1 du Code forestier.

Dans les secteurs 1AU, des autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être accordées si elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone et si elles correspondent à une utilisation économe de

l'espace (article L.121 du Code de l'urbanisme) dans le respect des orientations d'aménagement des schémas d'aménagement des secteurs.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol ne seront délivrées qu'à la double condition que les équipements publics nécessaires à la viabilisation des terrains existent et que les projets concourent à un aménagement cohérent des différents secteurs.

Dans l'ensemble des secteurs 1AUad, 1AUa, 1AUb, 1AUbe et 1AUc sont notamment admis :

- l'aménagement, l'extension des constructions et installations existantes,
- les restaurations avec le cas échéant, des extensions d'importance limitée, en continuité avec le bâti existant sauf raison technique contraire
- les annexes et dépendances liées à une construction existante sous réserve d'une intégration satisfaisante
- les reconstructions de bâtiments dont l'état de vétusté ne permet plus la restauration à la double condition que 2/3 au moins des maçonneries anciennes subsistent et qu'elles soient réalisées en respectant les volumes anciens avec, éventuellement, une extension limitée,
- les extensions d'importance limitée des constructions existantes d'un type autorisé ou non dans la zone, en continuité avec le bâti existant, sauf raison technique contraire,
- la construction ou l'extension d'équipements et d'ouvrages techniques ou collectifs, d'intérêt général (téléphone public, réseaux d'énergie, transformateur EDF...),

En 1AUL, sont notamment admis :

- l'aménagement, l'extension des constructions et installations existantes,
- l'aménagement, l'extension des constructions nécessaires aux activités de camping et de caravanage (bureaux d'accueil, sanitaires...)
- l'aménagement, l'extension des constructions et installations à vocation de loisirs, d'installations sportives, de tourisme, d'hébergement et de restauration,
- la construction ou l'extension d'équipements et d'ouvrages techniques ou collectifs, d'intérêt général (téléphone public, réseaux d'énergie, transformateur EDF...)
-

En 1AULc, sont notamment admis :

- l'aménagement, l'extension des constructions et installations existantes,
- l'aménagement, l'extension des constructions et installations à vocation de loisirs et d'installations sportives (les terrains de camping, de caravanage),
- l'aménagement, l'extension des constructions nécessaires aux activités de camping et de caravanage (bureaux d'accueil, sanitaires...)
- l'implantation d'Habitations Légères de Loisirs (HLL)
- la construction ou l'extension d'équipements et d'ouvrages techniques ou collectifs, d'intérêt général (téléphone public, réseaux d'énergie, transformateur EDF...)

En 1AULd, sont notamment admis :

- l'aménagement, l'extension des constructions et installations existantes,
- l'aménagement, l'extension des constructions et installations à vocation de loisirs et d'installations sportives (les terrains de camping, de caravanage),
- l'aménagement, l'extension des constructions nécessaires aux activités de camping et de caravanage (bureaux d'accueil, sanitaires...)
- la construction ou l'extension d'équipements et d'ouvrages techniques ou collectifs, d'intérêt général (téléphone public, réseaux d'énergie, transformateur EDF...)

En 1AUi, sont notamment admis :

- les nouvelles constructions à usage artisanal, industriel, d'équipement collectif, d'entrepôt, de bureaux, services et de commerces sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone,
- l'extension, la modification des constructions existantes,
- les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations existantes dans la zone. Ce type de construction devra être intégré au bâtiment d'exploitation
- les annexes,
- la construction ou l'extension d'équipements et d'ouvrages techniques ou collectifs, d'intérêt général (téléphone public, réseaux d'énergie, transformateur EDF...).

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

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

Dans le secteur 1AUbe, un axe central défini en emplacement réservé (v3) sur le document graphique desservira indirectement la zone à urbaniser. A partir de cet axe principal, des accès secondaires, permettant la desserte directe des lots, seront aménagés.

VOIRIE

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée, dont la bande roulante sera au moins égale à 5,00 m de large pour les voies à double sens et au moins égale à 4,00 m pour les voies à sens unique.

En secteur 1AUbe, les voiries seront de préférence aménagées au nord des habitations implantées en groupement autour d'un espace public sous la forme de hameaux paysagers, l'objectif étant de faire bénéficier les habitations d'apport solaire thermique.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé sur une des voies si le terrain peut se desservir par plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne à gauche etc.).

Sont interdites :

Les constructions nouvelles nécessitant un accès direct sur les voies ou portions de voies (RD5 et RD28) situées hors agglomération,

Les constructions nouvelles ou les réhabilitations nécessitant de créer un accès en zone Ns, excepté dans le cas de d'implantation d'équipements publics.

AU.4 – Les 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 delimitées en application de l'article L.2224-10 du Code générale des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

La rédaction des articles R.111.8 et R.111.9 à 12 du Code de l'urbanisme est reprise :

EAU

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Ce dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

Dans les zones AU à vocation d'habitat et compatible avec l'habitat (1AUad, 1AUa, 1AUB, 1AUBe et 1AUC), l'infiltration dans le sol des eaux pluviales issues des toitures par des puits sera privilégiée dans la mesure du possible (en fonction des résultats des études de sol mesurant les capacités d'infiltration).

La gestion des eaux pluviales de voirie et de toiture (en cas d'impossibilités d'infiltration sur la parcelle) par l'intermédiaire de bassins de rétention sera préconisée. Ces eaux pluviales seront collectées à ciel ouvert par des noues intégrées dans l'aménagement et préservant l'aspect esthétique et paysager du projet. Les modalités d'entretien doivent être prises en compte dans la conception de ces noues et des bassins de rétention.

L'aménagement des bassins de rétention répondra aux mêmes critères. L'objectif est d'éviter la mise en place de clôtures grillagées de 2,50 m de haut qui sont inesthétiques et nécessitent un entretien qui peut devenir coûteux.

Pour cela, les bassins doivent répondre à certains critères :

- La pente des berges ne doit pas être trop forte.
- La profondeur est faible.
- Il existe un moyen de sortie du bassin (type rampe d'accès) facilement repérable et ne nécessitant aucun effort physique.

L'aménagement des abords des bassins est une composante essentielle. Elle doit à la fois répondre aux exigences de sécurité, prendre en compte les aspects paysagers et présenter les coûts de mise en place et d'entretien les plus faibles possible.

Raccordement aux réseaux :

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable. Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles à l'exclusion de toute autre utilisation.

Réseaux EDF – PTT :

Pour toute construction nouvelle, les réseaux EDF – PTT devront être réalisés en souterrain entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public à la charge du maître d'ouvrage. Les ouvrages de Télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à FRANCE-TELECOM à la date du dépôt de la demande de permis de construire, conformément à l'article L.332-15 du Code de l'urbanisme.

AU.5 – La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée

Article non réglementé.

L'autorisation de construire pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la surface ou la forme du terrain est de nature à compromettre :

- soit une utilisation de l'espace conforme à la destination de la zone,
- soit une gestion économe de l'espace conformément à l'article 35 de la loi du 7 janvier 1983 (article L.110 du Code de l'urbanisme),
- soit le traitement et l'élimination des eaux usées.

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

Dès lors que des marges de recul figurent au document graphique du PLU, les constructions doivent les respecter.

En secteur **1AUad**, les règles définies pour le secteur Ua s'appliquent (règle U.6).

Les constructions doivent être implantées à **la limite de l'emprise des voies**. La construction **en retrait peut être autorisée**, sous réserve que la continuité en limite de l'emprise des voies ait été assurée par une construction principale ou annexe, ou au moyen d'une clôture d'une hauteur minimum de 1,50 m et maximum de 2,00 m, de nature et d'aspect similaire aux maçonneries qu'elle prolonge.

En secteur **1AUa** et **1AUb**, les règles définies pour le secteur Ub s'appliquent (règle Ub.6). Les constructions doivent être édifiées à une **distance comprise entre 0 et 6 mètres** par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou par rapport à l'alignement futur. En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, cette règle ne concerne que la première construction ou rangée de construction.

Un recul particulier, pour des raisons d'ordre technique ou architectural, peut être imposé dans la bande de 0 à 6 mètres.

En secteur **1AUbe**, les constructions doivent être édifiées à une **distance minimum 6 mètres** par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou par rapport à l'alignement futur. En cas d'implantation des habitations au nord des voies et emprises publiques, la distance par rapport à la voie pourra être doublée (12 m) afin de favoriser l'implantation des jardins privatifs au sud de la parcelle.

En secteurs **1AUc**, **1AUL**, **1AULc**, **1AULd**, les règles définies pour les secteurs Uc et UL s'appliquent (règles U.6 et UL.6).

Les constructions doivent être édifiées à une **distance minimum de 6 mètres** par rapport à l'alignement existant des voies et places publiques ou l'alignement futur (la limite latérale des voies privées est prise comme alignement pour celles-ci).

Les extensions des constructions existantes, qui ont une implantation différente, pourront être admises dans le prolongement du bâti existant.

En secteur **1AU_i**, les règles définies pour le secteur Ui s'appliquent (règle Ui.6).

Les constructions doivent être édifiées à une **distance minimum de 6 mètres** par rapport à l'alignement existant des voies et places publiques ou l'alignement futur (la limite latérale des voies privées est prise comme alignement pour celles-ci).

Les extensions des constructions existantes situées entre 0 et 6 mètres pourront être admises dans le prolongement du bâti existant.

Dispositions communes aux secteurs 1AU :

Par rapport aux **routes départementales**, le recul des constructions par rapport à l'axe de la voie hors agglomération, ne pourra être inférieur à :

- 35 mètres en bordure des RD de 1^{ère} catégorie (**cas de la RD5**) et des déviations ou projets de déviations. Cette distance pourra être réduite à 25 mètres pour les bâtiments autres que ceux destinés à l'habitation.
- 25 mètres en bordure des RD de 2^{nde} catégorie (cas de la RD 28).
- En dehors de ces routes, les constructions nouvelles en bordure de RD – hors agglomération – devront avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes situées hors agglomération et au moins à 35 mètres des RD de 1^{ère} catégorie et à moins de 25 m des RD de 2^{nde} catégorie peut être autorisé dans le prolongement du bâti existant.

Seules pourront être admises les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

La route départementale n°5 est classée route à grande circulation et est soumise aux dispositions de la Loi Barnier. Le recul des constructions est de 75 mètres depuis l'axe de la RD5, en dehors des espaces urbanisés.

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

En secteur **1AU_{ad}** et **1AU_a**, les constructions doivent être édifiées **en ordre continu**, d'une limite latérale à l'autre. Toutefois, les constructions peuvent ne **jouxter qu'une des limites séparatives** ; dans ce cas, elles doivent respecter une distance minimum de **3 mètres** par rapport aux autres limites séparatives. Dans la zone **1AU_{ad}**, la continuité devra être assurée au moyen d'une clôture en maçonnerie d'une hauteur comprise entre 1,50 et 2,00 mètres, de nature et d'aspect similaire aux maçonneries qu'elle prolonge.

En secteur **1AU_b** et **1AU_{be}**, les constructions peuvent être édifiées **en ordre continu ou en ordre discontinu**, dans ce dernier cas, elles devront être édifiées à une distance de **3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives**.

En secteurs **1AU_c**, **1AU_L**, **1AU_{Lc}**, **1AU_{Ld}**, par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent être édifiées en retrait à une distance au moins égale à **3 mètres**.

En secteur **1AU_i**, par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent être édifiées en retrait à une distance au moins égale à **5 mètres**.

Adaptation à la règle en secteurs 1AU_{ad}, 1AU_a, 1AU_b, 1AU_c, 1AU_L, 1AU_{Lc}, 1AU_{Ld}.

Les constructions en limites séparatives latérales peuvent être autorisées :

- pour la modification et l'extension des constructions existantes sous réserve que le volume ajouté soit plus petit que le volume pré-existant,
- dans les constructions d'immeubles groupés et dans les lotissements,
- sur la ou les limites séparatives latérales, dans la mesure où il existe un immeuble mitoyen également établi en limite séparative et de gabarit sensiblement équivalent.

Toutefois des adaptations à ces règles peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre technique ou architectural.

Cas des annexes, dans l'ensemble des zones 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUL, 1AULc, 1AULd.

Il s'agit des abris de jardin, des garages ou des remises, c'est-à-dire, des bâtiments indépendants du corps principal de l'habitation, de 30 m² de surface de plancher au maximum et d'une hauteur maximale de 6,00 mètres.

L'implantation des annexes en limite séparative est autorisée.

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

Article non réglementé.

AU.9 – L'Emprise au sol des constructions

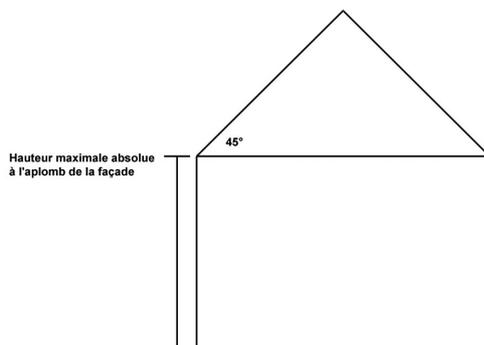
Article non réglementé.

AU.10 – La Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du niveau moyen de terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais. Elle est mesurée au faîtage pour les constructions couvertes par une toiture à double pente de type traditionnel et à l'acrotère pour les constructions couvertes en toit-terrasse ou à faible pente. Les hauteurs maximales sont fixées comme suit :

	Hauteur maximale absolue à l'aplomb des façades	Hauteur maximale au faîtage
1AUad	11,00 m	14,00 m
1AUa	9 m	11,00 m
1AUb, 1AUbe et 1AUc	6,00m	9,00 m
1AUL	6,00 m	8,50 m
1AULc	3,50 m	7,50 m
1AULd	3,50 m	6,00 m
1AUi	10,00 m	14,00 m

Excepté en zone 1AUad et 1AUi, les toitures devront s'inscrire dans un gabarit défini par un plan incliné à 45° (voir illustration).



Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal :

- pour les ensembles importants, les façades seront découpées en sections de 20 mètres pour l'application de cette disposition. La cote moyenne du terrain à l'intérieur de ces tranches sera alors prise en considération.

- pour les constructions individuelles, la hauteur maximale sera mesurée au milieu du bâtiment ou au milieu du faîtage.

Des adaptations aux règles de hauteur ci-dessus peuvent être accordées pour des considérations d'ordre technique ou architectural et notamment pour la modification, l'extension, la restauration ou la reconstruction, sans surélévation, des constructions existantes, ainsi que lorsqu'il existe à proximité immédiate du bâtiment des constructions voisines ne respectant pas les règles précédemment définies.

De même, des hauteurs particulières pourront être imposées pour assurer une meilleure compatibilité avec le tissu urbain environnant.

Les constructions à caractère exceptionnel tels que clochers, réservoirs d'eau, équipements d'intérêt public, ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique, etc... sont exonérés de hauteur maximale.

AU.11 – L'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 mentionnés au i de l'article R. 123-11

D'une manière générale, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (*article R.111-21 du Code de l'urbanisme*)

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie de couleur, une unité dans le choix des matériaux.

Si le projet s'inspire de l'**architecture traditionnelle**, les nouvelles constructions devront tenir compte des proportions, de l'échelle et des couleurs de celle-ci et seront caractérisées principalement par :

- une simplicité dans les volumes. Le plan de base rectangulaire devra éviter de trop nombreux décrochements,
- une hiérarchie affirmée des volumes entre eux (le volume principal et le volume secondaire devront être nettement différenciés)
- une toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles avec une pente proche de 45° (les croupes en toiture sont à proscrire).
- un faible débord de toiture (inférieur à 20 cm)
- des souches de cheminée maçonnées
- des fenêtres en rampant de toiture encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade.

Si le projet s'inspire de l'**architecture contemporaine**, les projets ne devront pas porter atteinte au caractère de la zone.

Les constructions d'une hauteur de façade supérieur à 9 m ne pourront pas être surmontées d'une toiture à 45° mais devront se composer d'une toiture plate ou à faible pente et des volumes en attique.

Les constructions légères (les annexes telles que les clapiers, poulaillers, abris, remises etc.) réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

En secteur **1AUi**, l'emploi de matériaux brillants est interdit (notamment la tôle ondulée non peinte). Les tôles laquées et les matériaux synthétiques pourront être utilisés dans des gammes de tons pastels ou foncés. Les maçonneries d'agglomérés seront obligatoirement enduites ou peintes dans des gammes pastelées ou foncées.

Les clôtures

Sont interdites les clôtures en parpaings ou briques laissées apparentes et en plaques de béton.

Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles préexistantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.

Cas des clôtures sur voies et marges de recul en secteurs 1AUab, 1AUa, 1AUB, 1AUC, 1AUL, 1AULc et 1AULd :

Les matériaux utilisés devront être en harmonie avec le tissu urbain environnant et, en particulier, avec les matériaux de façade. **Les clôtures végétales et minérales seront privilégiées.**

Les clôtures sur voies et marges de recul seront constituées par un mur de pierre, par des murets bas en matériaux enduits pouvant être alors surmontés de dispositifs à claire-voie ou doublés d'une haie. Elles pourront aussi être constituées par des talutages ou des écrans végétaux.

En secteurs 1AUad et 1AUa, les murs bahuts seront proscrits.

En secteur 1AUbe, seront autorisées uniquement les clôtures végétales (haie, talus) ou les murs en pierre d'une hauteur maximale de 1,50m.

Sont proscrits les murs en agglomérés non enduits ou en éléments de béton préfabriqués lorsqu'ils ne sont pas doublés d'une haie.

Sont de règle, la simplicité des modénatures et les couleurs neutres des matériaux.

Les clôtures auront une hauteur de 1,50 m.

Les murs bahuts ne devront pas dépasser une hauteur de 0,80 m surmontés, le cas échéant, d'un dispositif à claire-voie de 0,70 m de hauteur.

Les palissades, éventuellement doublées d'une haie vive, auront une hauteur de 1,50 m.

Les grillages d'une hauteur de 1,50 mètres sont admis, en limite séparative, s'ils sont doublés d'une haie vive.

A titre exceptionnel, pour les murs qui assurent une liaison avec l'environnement bâti, leur hauteur pourra être portée à 2,00 m maximum au-dessus du niveau de la rue.

Cas des clôtures en secteur 1AUi :

Les éléments de clôture en béton préfabriqué seront interdits, s'ils ne sont pas doublés d'une haie et si leur hauteur excède 2,00 m.

Les murs sont autorisés si leur hauteur fait 1,50 m, et s'ils sont surmontés d'un système à claire-voie de 0,50 m.

Les grillages sont admis : leur hauteur n'excèdera pas 2,00 m et ils seront obligatoirement doublés d'une haie vive à l'extérieur.

Des hauteurs différentes de clôtures peuvent être autorisées pour des motifs de sécurité, justifiés.

AU.12 – Les Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou modifier et à leur fréquentation.

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques, sur le terrain concerné par le projet ou sur un terrain suffisamment proche.

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement nécessaires, pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales, le pétitionnaire pourra participer au financement des parkings publics dans les conditions fixées par l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

En secteur 1AUbe, les espaces de stationnement seront systématiquement aménagés au nord des habitations afin que les habitations bénéficient d'apport solaire thermique.

Voir annexe 1 relative aux normes de stationnement

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

Les espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant. Des prescriptions particulières peuvent être imposées à l'occasion de l'autorisation de construire ou de lotir.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées soit d'arbres de hautes tiges chaque fois que la disposition des lieux le permettra, soit d'espèces arbustives.

Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux (réservoirs, citernes, abris de jardin, remises etc.) devront être masquées par un écran de verdure.

Dans le secteur 1AUbe, des coupures d'espaces verts devront être aménagées entre chaque pôle d'habitat de type hameau paysager.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

AU.14 – Le Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de COS dans l'ensemble des secteurs 1AU.

ANNEXE 2 - LES NORMES DE STATIONNEMENT

Il est conseillé au minimum d'appliquer les normes ci-dessous. Il est toutefois possible de moduler ces normes dans le cas où les parkings publics proches offriraient un nombre de places conséquent ; l'obligation ou l'autorisation de réaliser un nombre différent de places de stationnement pourra être précisée en fonction de la nature des activités.

Il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur.

1. pour les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle **et groupé (maisons de ville) : 2 places par logement ;**
2. pour les constructions nouvelles (ou extension de constructions) à usage d'habitation collective (y compris les résidences de tourisme) : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON de construction avec un minimum d'1 place par logement ;
3. pour les rénovations des constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places par logement

4. pour les commerces nouveaux (ou extensions) de moins de 1.000 m², le nombre de places de stationnement exigées est fonction de la surface de plancher hors-œuvre à usage commercial (ventes et réserves). Les normes conseillées sont les suivantes :

Secteurs Ua, Ub :

- moins de 150 m² : 2 places seront exigées ;
- pour les surfaces supplémentaires comprises entre 150 et 500 m² : 1 place pour 30 m² ;
- pour les surfaces supplémentaires comprises entre 500 et 1.000 m² : 1 place pour 15 m² ;

Secteurs Uc, Ud :

- pour les surfaces de moins de 500 m² : 1 place pour 30 m² ;
- pour les surfaces supplémentaires comprises entre 500 et 1.000 m² : 1 place pour 15 m² ;

Des adaptations à ces normes pourront être admises en fonction de la nature et de la fréquentation des commerces.

- pour les surfaces commerciales supérieures à 1.000 m² de surface à usage commercial (ventes et réserves) ainsi que pour les salles de spectacle et de réunions, des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.
- pour les constructions nouvelles (ou extensions) à usage de bureaux y compris bâtiments publics : 1 place pour 40 m² de surface de plancher Hors-œuvre. Compte tenu des emplois occupés et de la fréquentation de certains bureaux, des normes supérieures pourront être exigées ;
- pour les constructions à usage industriel ou artisanal : soit, 1 place de stationnement pour 2 employés, soit 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher, en prenant la norme la plus favorable au stationnement ;
- pour les hôtels et restaurants :
 - 1 place de stationnement par chambre ;
 - 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant avec une franchise de 100 m².
 - pour les hôtels-restaurants, ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs.

**TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES**

- Chapitre I – règlement applicable à la zone **A** (Ad)

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **A** est constituée par les parties du territoire communal destinées aux activités agricoles, aux constructions et équipements liés à ces activités.

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles qu'il convient de protéger en raison de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sous-sol. Elle est desservie par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et des constructions y ont déjà été édifiées.

La zone **A** comporte un sous-secteur, **Ad**, qui admet les déchèteries.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

A.1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel : les demandes d'autorisation de défrichement sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés à conserver ou à créer, conformément à l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

Sont interdits en zone A :

- L'édification des constructions et installations autres que celles directement liées et nécessaires aux activités de la zone,
- L'édification de constructions à usage de commerces, bureaux, services ou entrepôts ainsi que toute construction, même légère ou provisoire, non directement liées et nécessaires aux activités agricoles, aquacoles, sylvicoles de la zone,
- L'implantation d'installations classées ou d'activités ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter, autres que celles directement liées au caractère de la zone,
- L'implantation de parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public (*selon les dispositions de l'article R.442-2, alinéa a, du Code de l'urbanisme*)
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R.443-4 ou de l'article R.443-7 ainsi que les garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article R.442-1. (*selon les dispositions de l'article R.442-2, alinéa b, du code de l'urbanisme – les articles R.443-4 et R. 443-7 : cf. annexe*)
- La création ou l'extension de dépôts de ferrailles et de carcasses de voitures,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à 3 mois, sauf dans les bâtiments ou remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, (conformément aux dispositions de l'arrêté municipal du 11 juillet 1988)
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping et pour le stationnement de caravanes.

Sont interdits en Ad, toute occupation ou utilisation du sol non compatible avec la vocation de la zone.

A.2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis en A :

- Les constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles et leur extension.

- Les constructions à usage de logement de fonction, directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles à la condition qu'elles soient édifiées sur un terrain où est déjà un bâtiment lié à l'exploitation agricole. Des conditions différentes pourront être admises en cas d'impossibilité topographique, foncière ou sanitaire justifiée, et à condition que le projet de construction ne soit pas constitutif de « mitage » ou crée une gêne excessive pour les autres activités voisines protégées par ce zonage. Il ne sera pas autorisé plus de deux logements de fonction par exploitation.
- L'extension limitée des constructions à usage de logements de fonction.
- Les constructions autres que celles à usage d'habitation (garages, annexes) sur les parcelles déjà bâties et à condition que les surface de construction n'excède pas 30 m².
- Les locaux nécessaires aux bâtiments d'élevage hors sol autorisés (pièce de repos, sanitaires, cuisinette...) sous réserve qu'ils soient incorporés ou composés avec l'un des bâtiments principaux et que l'ensemble présente une unité de conception architecturale.
- L'implantation et l'extension des installations classées liées aux exploitations agricoles de la zone,
- Les exhaussements et affouillements du sol autorisés dans le cadre d'un permis de construire ou d'occupation du sol, ainsi que ceux nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- La rénovation des bâtiments existants par les exploitants agricoles, à destination des activités complémentaires de l'activité agricole, et leur extension limitée (par exemple, les hébergements touristiques...)
- Les abris pour animaux réalisés en constructions légères intégrées au paysage.
- Les constructions ou installations strictement liées et nécessaires à la sécurité du réseau routier et à la commodité du public (tels qu'abris pour arrêt de transports collectifs, réalisation de sentiers piétonniers,...).
- Les constructions ou installations qui ont pour objet la satisfaction d'une mission de service public ou d'intérêt général (décharges autorisées, déchèteries, centre de transit ou d'enfouissement des ordures ménagères, stations d'épuration, lagunages, réservoirs d'eau,...) sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.
- Les ouvrages techniques ou exceptionnels.
- Les éoliennes.
- Les centres équestres.

Sont notamment admis en secteur Ad, les constructions nécessaires et liées au bon fonctionnement du service de collecte des déchets.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

A.3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil⁵.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, notamment pour l'accès aux véhicules de lutte contre les incendies.

Les permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, un accès peut être imposé sur une des voies si le terrain peut se desservir par plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne à gauche etc.). Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

⁵ **Code civil, article 682** -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.

Sont interdites :

- les constructions nouvelles nécessitant un accès direct sur les voies ou portions de voies (RD5 et RD28) situées hors agglomération,
- les constructions nouvelles ou les réhabilitations nécessitant de créer un accès en zone Ns, exceptés dans le cas de l'implantation d'équipements publics.

VOIRIE

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle manière à ce que les véhicules puissent faire demi-tour.

A.4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF DELIMITEES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.2224-10 DU CODE GENERALE DES COLLECTIVITES TERRITORIALES, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL.

Les dispositions des articles R.111.8 et R.111.9 à 12 du Code de l'urbanisme s'appliquent.

EAU

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Ce dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence d'un réseau séparatif.

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées sur le terrain assise de la construction et non sur le domaine publique.

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

RESEAUX EDF – PTT :

Pour toute construction nouvelle, les réseaux EDF – PTT devront être réalisés en souterrain entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public à la charge du maître d'ouvrage. Les ouvrages de Télécommunications

devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à FRANCE TELECOM à la date du dépôt de la demande de permis de construire, conformément à l'article L.332-15 du Code de l'urbanisme.

RACCORDEMENT AUX RESEAUX :

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable. Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles à l'exclusion de toute autre utilisation

A.5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF OU LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE POUR PRESERVER L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU L'INTERET PAYSAGER DE LA ZONE CONSIDEREE

Article non réglementé.

A.6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.

Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du PLU :

- 75 m pour les RD à grande circulation (en application de la loi Barnier), concerne la **RD5**
- 50 m pour les RD à grande circulation autres que celles visées par la loi Barnier et annexés au bordereau du Conseil Général (concerne la **RD28**).
- 35 m pour les autres RD.

Le long des autres voies, les constructions à usage agricole doivent être implantées à **au moins 10 mètres** de la limite d'emprise des voies et emprises publiques.

Dans ces marges de recul, pourront être autorisés l'agrandissement, l'aménagement et l'extension dans le prolongement du bâti existant, la reconstruction après sinistre des bâtiments existants ainsi que la construction des annexes et des dépendances. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.

A proximité des cours d'eau, des sources, des puits,... les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques ou exceptionnels.

A.7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U et AU. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égales aux distances indiquées par la réglementation spécifique qui leur est applicable (ICPE ou réglementation en vigueur).

La réutilisation de bâtiments d'élevage existants, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci s'effectue à l'opposé de limites des zones U et AU.

Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égales à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques ou exceptionnels.

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

L'article R.111-16 du Code de l'urbanisme s'applique.

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

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

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

A.9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions sous réserve du respect des autres règles de la section 2 du présent chapitre.

A.10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments à usage utilitaire pour les activités autorisées n'est pas limitée.

Les bâtiments à usage de logement de fonction n'excéderont pas 6,00 m à l'égout de toiture et 10,50 m au faîtage.

A.11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER MENTIONNES AU I DE L'ARTICLE R. 123-11

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement et maintenir une qualité architecturale et paysagère d'ensemble. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou accordés que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions prévues, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (*R.111-21 du code de l'urbanisme*).

Les constructions d'architecture traditionnelle.

Les nouvelles constructions qui s'en inspirent devront tenir compte des proportions, de l'échelle et des couleurs de celles-ci et seront caractérisées principalement par :

- une simplicité dans les volumes. Le plan de base rectangulaire devra éviter de trop nombreux décrochements,
- une hiérarchie affirmée des volumes entre eux (le volume principal et le volume secondaire devront être nettement différenciés)
- une toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles avec une pente proche de 45° (les croupes en toiture sont à proscrire)
- un faible débord de toiture (inférieur à 20 cm)
- des souches de cheminée maçonnées
- des percements plus hauts que larges
- des fenêtres en rampant de toiture encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade.

Les constructions d'architecture d'expression contemporaine.

Ces constructions ne sont pas soumises aux prescriptions fixées au paragraphe ci-dessus. Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère de la zone.

Les constructions légères.

Les constructions d'annexe telles que les clapiers, poulaillers, niches, chenils, abris, remises etc... réalisés avec des moyens de fortune sont interdites.

Cas des clôtures.

Elles ne sont pas réglementées en zone agricole dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité agricole ou forestière, selon les dispositions du 2^{ème} alinéa de l'article R.441-2 du Code de l'urbanisme.

Cas des clôtures ne relevant pas des l'alinéa ci-dessus (par exemple, les clôtures autour des logements). Sont interdites les clôtures en parpaings ou briques laissées apparentes et en plaques de béton. Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.

Clôtures sur voies et marges de recul :

Les matériaux utilisés devront être en harmonie avec le tissu urbain environnant et, en particulier, avec les matériaux de façade. Sont de règle, la simplicité des modénatures et les couleurs neutres des matériaux.

Les éléments de clôture en béton préfabriqué seront interdits, s'ils ne sont pas doublés d'une haie et si leur hauteur excède 2,00 mètres.

Les murs sont autorisés si leur hauteur fait 1,50 mètres, et s'ils sont surmontés d'un système à claire-voie de 0,50 mètres.

Les grillages sont admis : leur hauteur n'excèdera pas 2,00 mètres et ils seront obligatoirement doublés d'une haie vive à l'extérieur.

Des hauteurs différentes de clôtures peuvent être autorisées pour des motifs de sécurité, justifiés.

Autres clôtures :

Sont interdits les murs dont la hauteur excède 1,50 m sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la nature des biens à protéger (motifs de sécurité, par exemple).

A.12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Voir annexe 1 relative aux normes de stationnement

A.13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.

Des plantations d'essences locales pourront être réalisées en accompagnement des bâtiments agricoles, notamment dans les marges d'isolement des installations classées ou entre deux constructions implantées de par et d'autre de limites séparatives (voir article A.7).

Rappel : les demandes d'autorisation de défrichement sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés à conserver ou à créer, conformément à l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

A.14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées à la section 2 du présent chapitre.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

- Chapitre I – règlement applicable à la zone **N** (Ns, NL, Np, Ng)
- Chapitre II – règlement applicable aux zones **Nh** et **Nr**.

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N, NL, NP, NS

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est la zone naturelle à protéger en raison de la qualité des paysages et de l'intérêt qu'elle présente sur le plan de l'environnement, à titre principal (*R.128-3 du Code de l'urbanisme*). Elle couvre les sites naturels les plus sensibles de la commune et les secteurs bâtis et l'habitat diffus dans la zone rurale.

La zone N comporte cinq secteurs et sous-secteurs :

- Le secteur **NL** concerne les terrains destinés à l'aménagement des espaces verts, aux loisirs et aux sports, aux aires naturelles de camping, à l'aménagement des équipements nautiques et portuaires temporaires ou non.
- Le secteur **Np** concerne l'aménagement d'aires de stationnement.
- Le secteur **Ng** délimite le terrain de golf.
- Le secteur **Ns** délimite les espaces et milieux à préserver en application de l'article L.146-6 du Code de l'urbanisme.
- Le secteur **Nr** concerne les habitations éparses en zone agricole (elles sont ainsi extraites de la zone agricole ; leur évolution est admise sans autoriser de nouvelles constructions à usage d'habitation ; étant en dehors des marges de recul des bâtiments agricoles classés, le changement de destination est autorisé sans créer de contraintes supplémentaires vis-à-vis de l'activité agricole)
- Le secteur **Nh** concerne les habitations diffuses en zone agricole dès lors que ces habitations sont situées à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole classé. L'adaptation, la réfection, l'extension mesurée sont admises sans changement de destination des bâtiments et sans création de nouveaux logements.

Afin de faciliter la prise de connaissance des règles d'urbanisme, un chapitre spécifique a été rédigé pour les secteurs **Nr** et **Nh** (voir chapitre suivant).

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

N.1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel : les demandes d'autorisation de défrichement sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés à conserver ou à créer, conformément à l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

Sont interdits en N :

- Toute construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement à l'exception de ceux visés à l'article N.2,
- Les installations classées à l'exception de celles liées aux modes d'occupations et d'utilisations du sol admis dans la zone,
- Les aires naturelles de camping, les terrains de camping et de caravanage aménagés, les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou d'hébergements légers de loisirs soumis à autorisation,
- Le camping isolé ou le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, dans les périmètres délimités par arrêtés d'interdiction conformément aux articles R.443-6-1 et R.443-3 du Code de l'urbanisme, excepté dans les cas suivants :
 - sur les terrains existants et autorisés, régulièrement aménagés à cet effet ou affectés au garage collectif de caravanes,

- dans les bâtiments, remises, et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- les terrains de camping et de caravanage aménagés, les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou hébergements légers de loisirs soumis à autorisation,
- L'ouverture et l'extension de carrières et mines,
- Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public,
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R. 443-4 ou de l'article R. 443-7,
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de cas visés à l'article N.2
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol susceptible de compromettre l'équilibre économique ou écologique indispensable aux activités aquacoles,
- Sur les sites archéologiques identifiables au règlement graphique, tous les travaux autres que ceux visés à l'article N.2.

En NL, est interdit tout mode d'occupation et d'utilisation du sol qui n'est pas prévu à l'article N.2.

En Np, est interdit tout mode d'occupation et d'utilisation du sol qui n'est pas prévu à l'article N.2.

En Ng, est interdit tout mode d'occupation et d'utilisation du sol qui n'est pas prévu à l'article N.2.

En Ns, sont interdits toutes constructions ou installations et tous travaux divers, à l'exception des cas expressément prévus à l'article N.2.

Dans l'ensemble des secteurs et sous-secteurs N :

- Sont interdites, en dehors des espaces urbanisés, sur une bande littorale de 100 m à compter de la limite haute du rivage, les installations et constructions, sauf celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau autorisées à l'article N.2. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique suivant les modalités de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement. (article L.146-4 alinéa 3 du Code de l'urbanisme)
- Sont interdites le stationnement des caravanes selon les dispositions de l'arrêté municipal du 11 juillet 1988.

N.2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel : sont obligatoirement soumis à autorisation ou à déclaration :

- l'édification des clôtures,
- les démolitions de constructions à l'intérieur des périmètres visés à l'article L.430-1 du Code de l'urbanisme,
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés,
- les défrichements dans les espaces boisés soumis au Code forestier.

Sont notamment admis en N :

- Les modifications, les restaurations, reconstructions et extensions des constructions et établissements existants. Ces extensions ne pourront être que d'une importance limitée dans les limites d'une utilisation optimale, en continuité avec les bâtiments existants sauf nécessité technique contraire justifiée, dans le respect de l'architecture traditionnelle rurale.
- La restauration avec changement d'affectation dans les volumes existants, sous réserve de ne pas gêner l'activité agricole ; avec, le cas échéant, des extensions d'importance limitée, en continuité avec le bâti existant sauf raison technique contraire.
- La reconstruction après sinistre ou expropriation pour cause d'utilité publique des bâtiments. Toutefois une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'aménager en raison de leur incompatibilité avec l'affectation du secteur.

- Les constructions d'annexes et de dépendances liées à une construction existante sous réserve d'une intégration satisfaisante.
- Les constructions strictement liées aux activités de jardinage, potager, sans installation sanitaire fixe dont la superficie au sol n'excède pas 6 m² et dont la hauteur au faîtage soit inférieure à 2,50 pour les parcelles non bâties et dont la superficie au sol n'excède pas 10 m² et dont la hauteur au faîtage soit inférieure à 2,50 m pour les parcelles bâties. Il ne sera autorisé aucune extension pour les abris existants de superficie supérieure à 6 m² pour les parcelles non bâties et 10 m² pour les parcelles bâties, ni plus d'un abri par parcelle.
- Les ouvrages techniques ou exceptionnels ainsi que les constructions et installations directement liées à des équipements publics sous réserve que leur nature justifie l'implantation en N, en particulier les équipements publics d'intérêt général et notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier. La construction et l'extension d'équipements et d'ouvrages techniques ou collectifs d'intérêt général (téléphone, réseaux d'énergie, transformateur EDF,...).
- Les affouillements et exhaussements s'ils sont justifiés par des considérations d'ordre technique ou architectural et liés à des modes d'occupation admis dans la zone.
- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture de ces espaces et sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- Sur les sites archéologiques repérables sur le règlement graphique, les fouilles, terrassements et constructions et aménagements directement liés à la protection, à l'étude ou la mise en valeur de ces sites ainsi qu'à l'accueil du public, sous réserve du respect de la réglementation particulière à l'Archéologie.

Sont admis en NL,

- Les équipements et aménagements liés aux besoins des activités de sports, de loisirs (terrestres et nautiques) et d'espaces verts, sous réserve de respecter par leur localisation et les aménagements qu'ils nécessitent, les préoccupations d'environnement.
- Les installations liées aux activités nautiques et de plaisance (mouillages, pontons, cales de mise à l'eau), structures d'accueil du public et d'exploitation.
- Les aires naturelles de camping, les extensions, les rénovations des constructions existantes dans ces aires.

Sont admis en Np,

- Les aires de stationnement ouvertes au public

Sont admis en Ng,

- L'utilisation des terres à des fins de terrains de golf

Sont admis en Ns :

- En application de l'article R.146-2 du Code de l'urbanisme, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article R.146-1, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n° 85-453 du 23 avril 1985, les aménagements légers suivants :
 - a) Les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
 - b) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, de pêche et cultures marines ou lacustres, conchylicoles, pastorales et forestières ne créant pas de surface hors œuvre brute au sens de l'article R.112-2 ainsi que des locaux d'une superficie maximale de 20 m², liés et nécessaires à l'exercice de ces activités pour répondre aux prescriptions des règlements sanitaires nationaux ou communautaires, à condition que la localisation et l'aspect de ces aménagements et locaux ne dénaturent pas le caractère des lieux et que la localisation dans ces espaces ou milieux soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
- En application de l'article L.146-6 du Code de l'urbanisme, peuvent en outre être admis des aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion, à la mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à l'ouverture au public des espaces et milieux mentionnés. En outre, la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux peut être admise, après enquête publique suivant les modalités de la loi n°83-630 du 12 juillet 1983.

- En application de l'article L.146-6-1 du Code de l'urbanisme, afin de réduire les conséquences sur une plage et les espaces naturels qui lui sont proches de nuisances ou de dégradations sur ces espaces, liées à la présence d'équipements ou de constructions réalisés avant l'entrée en vigueur de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986, et d'améliorer les conditions d'accès au domaine public maritime, il peut être, à titre dérogatoire, autorisé le maintien ou la reconstruction d'une partie des équipements ou constructions existants à l'intérieur de la bande des 100 m, dès lors que ceux-ci sont de nature à permettre de concilier les objectifs de préservation de l'environnement et d'organisation de la fréquentation touristique.
- En application de l'article L.146-8 du Code de l'urbanisme, les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance peuvent être également lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Sont applicables pour les articles des sections 2 et 3, les dispositions correspondantes des articles R.111-2 à R.111-24 (Règles Générales d'Urbanisme) du Code de l'urbanisme.

N.3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil⁶.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, notamment pour l'accès aux véhicules de lutte contre les incendies.

Les permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, un accès peut être imposé sur une des voies si le terrain peut se desservir par plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne à gauche etc.). Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Sont interdites :

- les constructions nouvelles nécessitant un accès direct sur les routes départementales 5 et 28,
- les constructions nouvelles ou les réhabilitations nécessitant de créer un accès en zone Ns, exceptés dans le cas d'implantation d'équipements publics.

VOIRIE

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

⁶ **Code civil, article 682** -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.

N.4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D’EAU, D’ELECTRICITE ET D’ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L’ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF DELIMITEES EN APPLICATION DE L’ARTICLE L.2224-10 DU CODE GENERALE DES COLLECTIVITES TERRITORIALES, LES CONDITIONS DE REALISATION D’UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL.

EAU

Toute construction à usage d'habitation, toute installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence d'un réseau séparatif.

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

Raccordement aux réseaux :

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinées à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable. Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles à l'exclusion de toute autre utilisation.

Réseaux EDF – PTT :

Pour toute construction nouvelle, les réseaux EDF – PTT devront être réalisés en souterrain entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public à la charge du maître d'ouvrage. En application des dispositions de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

Les ouvrages de Télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à FRANCE TELECOM à la date du dépôt de la demande de permis de construire, conformément à l'article L.332-15 du Code de l'urbanisme.

N.5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF OU LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE POUR PRESERVER L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU L'INTERET PAYSAGER DE LA ZONE CONSIDEREE

Article non réglementé.

N.6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.

Le recul des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur est de **5 mètres au minimum** (la limite latérale des voies privées est prise comme alignement de celles-ci).

Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du PLU :

- 75 m pour les RD à grande circulation (en application de la loi Barnier), concerne la **RD5**
- 50 m pour les RD à grande circulation autres que celles visées par la loi Barnier et annexés au bordereau du Conseil Général (concerne la **RD28**).
- 35 m pour les autres RD.

Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres de la limite d'emprise des voies et emprises publiques.

Dans ces marges de recul, pourront être autorisés l'agrandissement, l'aménagement et l'extension dans le prolongement du bâti existant, la reconstruction après sinistre des bâtiments existants ainsi que la construction des annexes et des dépendances. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.

A proximité des cours d'eau, des sources, des puits,... les constructions doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques ou exceptionnels.

N.7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égales à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Seules pourront être admises les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques ou exceptionnels.

N.8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

N.9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions sous réserve du respect des autres règles de la section 2 du présent chapitre.

N.10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sauf raisons techniques contraires, la hauteur maximale absolue des constructions ne peut excéder 9,00 m au faîtage, excepté en secteur NL, la hauteur maximale est fixée à 6,00 m.

Les constructions à caractère exceptionnel et les installations techniques ne sont pas soumises à la règle des hauteurs, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique. (clochers, réservoirs d'eau, équipements d'intérêt public, ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique, cheminées, antennes, silos à grains...).

N.11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER MENTIONNES AU I DE L'ARTICLE R. 123-11

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

Les constructions d'architecture traditionnelle.

Les nouvelles constructions qui s'en inspirent devront tenir compte des proportions, de l'échelle et des couleurs de celles-ci et seront caractérisées principalement par :

- une simplicité dans les volumes. Le plan de base rectangulaire devra éviter de trop nombreux décrochements,
- une hiérarchie affirmée des volumes entre eux (le volume principal et le volume secondaire devront être nettement différenciés)
- une toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles avec une pente proche de 45° (les croupes en toiture sont à proscrire)
- un faible débord de toiture (inférieur à 20 cm)
- des souches de cheminée maçonnées
- des percements plus hauts que larges
- des fenêtres en rampant de toiture encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade.

Les constructions d'architecture d'expression contemporaine.

Ces constructions ne sont pas soumises aux prescriptions fixées au paragraphe ci-dessus. Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère de la zone.

Les constructions légères.

Les constructions d'annexe telles que les clapiers, poulaillers, niches, abris, remises etc... réalisés avec des moyens de fortune sont interdites.

Les clôtures

Sont interdites les clôtures en parpaings ou briques laissées apparentes et en plaques de béton.

Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.

Cas des clôtures sur voies et marges de recul :

Les matériaux utilisés devront être en harmonie avec le tissu environnant et, en particulier, avec les matériaux de façade.

Les clôtures sur voies et marges de recul seront constituées par un mur de pierre, par des murets bas en matériaux enduits pouvant être alors surmontés de dispositifs à claire-voie ou doublés d'une haie. Elles pourront aussi être constituées par des talutages ou des écrans végétaux.

Sont interdits les murs en agglomérés non enduits ou en éléments de béton préfabriqués lorsqu'ils ne sont pas doublés d'une haie.

Sont de règle, la simplicité des modénatures et les couleurs neutres des matériaux.

Les clôtures auront une hauteur de 1,50 mètres.

Les murs bahut ne devront pas dépasser une hauteur de 0,80 m surmontés, le cas échéant, d'un dispositif à claire-voie de 0,70 m de hauteur maximale.

Les palissades, éventuellement doublées d'une haie vive, auront une hauteur de 1,50 mètres.

Les grillages d'une hauteur de 1,50 mètres sont admis, en limite séparative, s'ils sont doublés d'une haie vive.

A titre exceptionnel, pour les murs qui assurent une liaison avec l'environnement bâti, leur hauteur pourra être portée à 2,00 m maximum au-dessus du niveau de la rue.

Autres clôtures :

Sont interdits les murs dont la hauteur excède 1,50 m sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la nature des biens à protéger (motifs de sécurité, par exemple).

N.12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou modifier et à leur fréquentation.

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques, sur le terrain concerné par le projet ou sur un terrain suffisamment proche.

Voir annexe 1 relative aux normes de stationnement

N.13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.

Les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant. Des prescriptions particulières peuvent être imposées à l'occasion de l'autorisation de construire ou de lotir.

Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux (réservoirs, citernes, abris de jardin, remises etc.) devront être masquées par un écran de verdure.

Rappel : les demandes d'autorisation de défrichement sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés à conserver ou à créer, conformément à l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

N.14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées à la section 2 du présent chapitre.

CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NR ET NH

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est la zone naturelle à protéger en raison de la qualité des paysages et de l'intérêt qu'elle présente sur le plan de l'environnement, à titre principal (*R.128-3 du Code de l'urbanisme*). Elle couvre les sites naturels les plus sensibles de la commune et les secteurs bâtis et l'habitat diffus dans la zone rurale.

- Le secteur **Nr** concerne les habitations éparses en zone agricole (elles sont ainsi extraites de la zone agricole ; leur évolution est admise sans autoriser de nouvelles constructions à usage d'habitation) ; le changement de destination est admis sous conditions particulières, notamment sous réserve de ne pas créer de contraintes supplémentaires vis-à-vis de l'activité agricole.
- Le secteur **Nh** concerne les habitations situées à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole classé ; l'adaptation, la réfection, l'extension mesurée sont admises sans changement de destination des bâtiments et sans création de nouveaux logements.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

NR-NH.1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel : les demandes d'autorisation de défrichement sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés à conserver ou à créer, conformément à l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

Est interdite en Nr :

- toute construction à usage d'habitation, à l'exception des constructions visées à l'article Nr.2.
- le camping isolé ou le stationnement de caravanes, excepté dans les cas suivants :
 - sur les terrains existants et autorisés, régulièrement aménagés à cet effet ou affectés au garage collectif de caravanes,
 - dans les bâtiments, remises, et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
 - les terrains de camping et de caravanage aménagés, les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou hébergements légers de loisirs soumis à autorisation.

Sont interdits en Nh :

- toute construction à usage d'habitation, à l'exception des constructions visées à l'article Nh.2.
- le changement de destination des bâtiments
- le camping isolé ou le stationnement de caravanes, excepté dans les cas suivants :
 - sur les terrains existants et autorisés, régulièrement aménagés à cet effet ou affectés au garage collectif de caravanes,
 - dans les bâtiments, remises, et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
 - les terrains de camping et de caravanage aménagés, les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou hébergements légers de loisirs soumis à autorisation.

NR-NH.2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel : sont obligatoirement soumis à autorisation ou à déclaration :

- l'édification des clôtures,
- les démolitions de constructions à l'intérieur des périmètres visés à l'article L.430-1 du Code de l'urbanisme,
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés,
- les défrichements dans les espaces boisés soumis au Code forestier.

Sont notamment admis en Nr :

- Les modifications, les restaurations, reconstructions et extensions des constructions et établissements existants. Ces extensions ne pourront être que d'une importance limitée dans les limites d'une utilisation optimale, en continuité avec les bâtiments existants sauf nécessité technique contraire justifiée, dans le respect de l'architecture traditionnelle rurale.
- La restauration avec changement d'affectation dans les volumes existants, sous réserve de ne pas gêner l'activité agricole ; avec, le cas échéant, des extensions d'importance limitée, en continuité avec le bâti existant sauf raison technique contraire.
- La reconstruction après sinistre ou expropriation pour cause d'utilité publique des bâtiments. Toutefois une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'aménager en raison de leur incompatibilité avec l'affectation du secteur.
- Les constructions d'annexes et de dépendances liées à une construction existante sous réserve d'une intégration satisfaisante.
- Les constructions strictement liées aux activités de jardinage, potager, sans installation sanitaire fixe dont la superficie au sol n'excède pas 6 m² et dont la hauteur au faîtage soit inférieure à 2,50 pour les parcelles non bâties et dont la superficie au sol n'excède pas 10 m² et dont la hauteur au faîtage soit inférieure à 2,50 m pour les parcelles bâties. Il ne sera autorisé aucune extension pour les abris existants de superficie supérieure à 6 m² pour les parcelles non bâties et 10 m² pour les parcelles bâties, ni plus d'un abri par parcelle.
- Les ouvrages techniques ou exceptionnels ainsi que les constructions et installations directement liées à des équipements publics sous réserve que leur nature justifie l'implantation en N, en particulier les équipements publics d'intérêt général et notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier. La construction et l'extension d'équipements et d'ouvrages techniques ou collectifs d'intérêt général (téléphone, réseaux d'énergie, transformateur EDF,...).
- Les affouillements et exhaussements s'ils sont justifiés par des considérations d'ordre technique ou architectural et liés à des modes d'occupation admis dans la zone.

Sont notamment admis en Nh :

- Les modifications, les restaurations, reconstructions et extensions mesurées des constructions existants. Une extension est dite mesurée dans ce cas, dans la limite de 75 m² de SHOB, à condition que la surface existante soit elle-même au moins égale à 50 m² de SHOB.
- La reconstruction après sinistre ou expropriation pour cause d'utilité publique des bâtiments. Toutefois une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'aménager en raison de leur incompatibilité avec l'affectation du secteur.
- Les constructions d'annexes et de dépendances liées à une construction existante sous réserve d'une intégration satisfaisante et sous réserve de ne pas créer de logements supplémentaires.
- Les constructions strictement liées aux activités de jardinage, potager, sans installation sanitaire fixe dont la superficie au sol n'excède pas 6 m² et dont la hauteur au faîtage soit inférieure à 2,50 pour les parcelles non bâties et dont la superficie au sol n'excède pas 10 m² et dont la hauteur au faîtage soit inférieure à 2,50 m pour les parcelles bâties. Il ne sera autorisé aucune extension pour les abris existants de superficie supérieure à 6 m² pour les parcelles non bâties et 10 m² pour les parcelles bâties, ni plus d'un abri par parcelle.
- Les ouvrages techniques ou exceptionnels ainsi que les constructions et installations directement liées à des équipements publics sous réserve que leur nature justifie l'implantation en N, en particulier les équipements publics d'intérêt général et notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier. La construction et l'extension d'équipements et d'ouvrages techniques ou collectifs d'intérêt général (téléphone, réseaux d'énergie, transformateur EDF,...).

- Les affouillements et exhaussements s'ils sont justifiés par des considérations d'ordre technique ou architectural et liés à des modes d'occupation admis dans la zone.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Sont applicables pour les articles des sections 2 et 3, les dispositions correspondantes des articles R.111-2 à R.111-24 (Règles Générales d'Urbanisme) du Code de l'urbanisme.

NR-NH.3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil⁷.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, notamment pour l'accès aux véhicules de lutte contre les incendies.

Les permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, un accès peut être imposé sur une des voies si le terrain peut se desservir par plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne à gauche etc.). Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Sont interdites :

- les constructions nouvelles nécessitant un accès direct sur les routes départementales 5 et 28,
- les constructions nouvelles ou les réhabilitations nécessitant de créer un accès en zone Ns, exceptés dans le cas d'implantation d'équipements publics.

VOIRIE

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

NR-NH.4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF DELIMITEES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.2224-10 DU CODE GENERALE DES COLLECTIVITES TERRITORIALES, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL.

EAU

Toute construction à usage d'habitation, toute installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

En l'absence de réseau collectif, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soit assurée, l'alimentation en eau potable par puits ou forage pourra être admise pour les constructions à usage d'habitation ou d'activités.

⁷ Code civil, article 682 -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.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

Les projets de rénovation et d'extensions devront comporter une étude de sol.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence d'un réseau séparatif.

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

Raccordement aux réseaux :

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinées à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable. Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles à l'exclusion de toute autre utilisation.

Réseaux EDF – PTT :

Pour toute construction nouvelle, les réseaux EDF – PTT devront être réalisés en souterrain entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public à la charge du maître d'ouvrage. En application des dispositions de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

Les ouvrages de Télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à FRANCE TELECOM à la date du dépôt de la demande de permis de construire, conformément à l'article L.332-15 du Code de l'urbanisme.

NR-NH.5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF OU LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE POUR PRESERVER L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU L'INTERET PAYSAGER DE LA ZONE CONSIDEREE

Article non réglementé.

NR-NH.6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.

Le recul des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur est de **5 mètres au minimum** (la limite latérale des voies privées est prise comme alignement de celles-ci).

Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du PLU :

- 75 m pour les RD à grande circulation (en application de la loi Barnier), concerne la **RD5**
- 50 m pour les RD à grande circulation autres que celles visées par la loi Barnier, concerne la **RD28**.
- 35 m pour les autres RD.

Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres de la limite d'emprise des voies et emprises publiques.

Dans ces marges de recul, pourront être autorisés l'agrandissement, l'aménagement et l'extension dans le prolongement du bâti existant, la reconstruction après sinistre des bâtiments existants ainsi que la construction des annexes et des dépendances. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.

A proximité des cours d'eau, des sources, des puits,... les constructions doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques ou exceptionnels.

NR-NH.7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égales à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Seules pourront être admises les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou la caractères des constructions avoisinantes.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques ou exceptionnels.

NR-NH.8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

NR-NH.9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions sous réserve du respect des autres règles de la section 2 du présent chapitre.

NR-NH.10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sauf raisons techniques contraires, la hauteur maximale absolue des constructions ne peut excéder 8,00 m au faitage.

Les constructions à caractère exceptionnel et les installations techniques ne sont pas soumises à la règle des hauteurs, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique (clochers, réservoirs d'eau, équipements d'intérêt public, ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique, cheminées, antennes, silos à grains...).

NR-NH.11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER MENTIONNES AU I DE L'ARTICLE R. 123-11

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

Les constructions d'architecture traditionnelle.

Les nouvelles constructions qui s'en inspirent devront tenir compte des proportions, de l'échelle et des couleurs de celles-ci et seront caractérisées principalement par :

- une simplicité dans les volumes. Le plan de base rectangulaire devra éviter de trop nombreux décrochements,
- une hiérarchie affirmée des volumes entre eux (le volume principal et le volume secondaire devront être nettement différenciés)
- une toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles avec une pente proche de 45° (les croupes en toiture sont à proscrire)
- un faible débord de toiture (inférieur à 20 cm)
- des souches de cheminée maçonnées
- des percements plus hauts que larges
- des fenêtres en rampant de toiture encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade.

Les constructions d'architecture d'expression contemporaine.

Ces constructions ne sont pas soumises aux prescriptions fixées au paragraphe ci-dessus. Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère de la zone.

Les constructions légères.

Les constructions d'annexe telles que les clapiers, poulaillers, niches, abris, remises etc... réalisés avec des moyens de fortune sont interdites.

Les clôtures

Sont interdites les clôtures en parpaings ou briques laissées apparentes et en plaques de béton.

Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.

Cas des clôtures sur voies et marges de recul :

Les matériaux utilisés devront être en harmonie avec le tissu environnant et, en particulier, avec les matériaux de façade.

Les clôtures sur voies et marges de recul seront constituées par un mur de pierre, par des murets bas en matériaux enduits pouvant être alors surmontés de dispositifs à claire-voie ou doublés d'une haie. Elles pourront aussi être constituées par des talutages ou des écrans végétaux.

Sont interdits les murs en agglomérés non enduits ou en éléments de béton préfabriqués lorsqu'ils ne sont pas doublés d'une haie.

Sont de règle, la simplicité des modénatures et les couleurs neutres des matériaux.

Les clôtures auront une hauteur de 1,50 mètres.

Les murs bahut ne devront pas dépasser une hauteur de 0,80 m surmontés, le cas échéant, d'un dispositif à claire-voie de 0,70 m de hauteur maximale.

Les palissades, éventuellement doublées d'une haie vive, auront une hauteur de 1,50 mètres.

Les grillages d'une hauteur de 1,50 mètres sont admis, en limite séparative, s'ils sont doublés d'une haie vive.

A titre exceptionnel, pour les murs qui assurent une liaison avec l'environnement bâti, leur hauteur pourra être portée à 2,00 m maximum au-dessus du niveau de la rue.

Autres clôtures :

Sont interdits les murs dont la hauteur excède 1,50 m sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la nature des biens à protéger (motifs de sécurité, par exemple).

NR-NH.12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou modifier et à leur fréquentation.

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques, sur le terrain concerné par le projet ou sur un terrain suffisamment proche.

Voir annexe 1 relative aux normes de stationnement

NR-NH.13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.

Les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant. Des prescriptions particulières peuvent être imposées à l'occasion de l'autorisation de construire ou de lotir.

Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux (réservoirs, citernes, abris de jardin, remises etc.) devront être masquées par un écran de verdure.

Rappel : les demandes d'autorisation de défrichement sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés à conserver ou à créer, conformément à l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

NR-NH.14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées à la section 2 du présent chapitre.

ANNEXES

ANNEXE 1 - GLOSSAIRE

Hauteur maximale :

Elle est fixée aux articles 10 des règlements de zone ; il s'agit de la différence d'altitude maximale admise en tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois en cas de plans d'aménagements approuvés, d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de références tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

Voie et emprises publiques : (article 6)

Voies : il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies de lotissement ainsi que les chemins ruraux). S'il est prévu un emplacement réservé pour l'élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations du bâtiment. Les chemins d'exploitation n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

Emprises publiques : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers,...

Dépendance : construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise,...)

Annexe : construction accolée à la construction principale (garage dans certains cas).

Emprise au sol :

Elle est éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone. Il s'agit du rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutive de surface hors œuvre brute (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillie surajoutées au gros œuvre) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet.

Coefficient d'Occupation des Sols :

La définition est issue des articles L.123-1 et R.123-22 du code de l'urbanisme. « C'est le rapport exprimant la surface de plancher hors œuvre nette (en m²) susceptibles d'être construite par m² de terrain. »

En cas de reconstruction de bâtiment après sinistre, les possibilités d'occupation des sols pourront atteindre celles existantes avant le sinistre (ou celles résultant de l'application du COS si cette dernière est supérieure).

ANNEXE 2 - LES NORMES DE STATIONNEMENT

Il est conseillé au minimum d'appliquer les normes ci-dessous. Il est toutefois possible de moduler ces normes dans le cas où les parkings publics proches offriraient un nombre de places conséquent ; l'obligation ou l'autorisation de réaliser un nombre différent de places de stationnement pourra être précisée en fonction de la nature des activités.

Il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur.

1. pour les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle : **2 places par logement** ;
2. pour les constructions nouvelles (ou extension de constructions) à usage d'habitation collective (y compris les résidences de tourisme) : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON de construction avec un minimum d'1 place par logement ;
3. pour les rénovations des constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places par logement
4. pour les commerces nouveaux (ou extensions) de moins de 1.000 m², le nombre de places de stationnement exigées est fonction de la surface de plancher hors-œuvre à usage commercial (ventes et réserves). Les normes conseillées sont les suivantes :

Secteurs Ua, Ub :

- moins de 150 m² : aucune place n'est exigée ;
- pour les surfaces supplémentaires comprises entre 150 et 500 m² : 1 place pour 30 m² ;
- pour les surfaces supplémentaires comprises entre 500 et 1.000 m² : 1 place pour 15 m² ;

Secteurs Uc, Ud :

- pour les surfaces de moins de 500 m² : 1 place pour 30 m² ;
- pour les surfaces supplémentaires comprises entre 500 et 1.000 m² : 1 place pour 15 m² ;

Des adaptations à ces normes pourront être admises en fonction de la nature et de la fréquentation des commerces.

- pour les surfaces commerciales supérieures à 1.000 m² de surface à usage commercial (ventes et réserves) ainsi que pour les salles de spectacle et de réunions, des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.
- pour les constructions nouvelles (ou extensions) à usage de bureaux y compris bâtiments publics : 1 place pour 40 m² de surface de plancher Hors-œuvre. Compte tenu des emplois occupés et de la fréquentation de certains bureaux, des normes supérieures pourront être exigées ;
- pour les constructions à usage industriel ou artisanal : soit, 1 place de stationnement pour 2 employés, soit 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher, en prenant la norme la plus favorable au stationnement ;
- pour les hôtels et restaurants :
 - 1 place de stationnement par chambre ;
 - 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant avec une franchise de 100 m².
 - pour les hôtels-restaurants, ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs.

ANNEXE 3 – LES DISPOSITIONS DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME RESTANT APPLICABLES.

Article R. 111-2 du Code de l'urbanisme

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R.111-3-3 du Code de l'urbanisme

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

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

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

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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.

Article R.111-14-2 du Code de l'urbanisme

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article L. 200-1 du code rural (ancien art. 1er de la loi no 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature). Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-15 du Code de l'urbanisme

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant

les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

Article R.111-21 du Code de l'urbanisme

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