

DEPARTEMENT DE L'EURE

SOUS-PREFECTURE

COMMUNE DE
ROUTOT

10 JUIN 2010

BERNAY

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°5

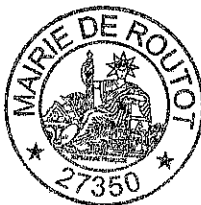
REGLEMENT

Procédure :

Prescrit le : 09.07.2003
Arrêté le : 27.06.2007
Approuvé le : 16.05.2008
Modifié le :

28 MAI 2010

Cachet de la mairie :



Signature :

Bernard VINCENT.
Maire

TRIPLET PHILIPPE
GEOMETRE-EXPERT D.P.L.G.
D.E.S.S. URBANISME

57/ 59 Route de Lisieux
SAINT-GERMAIN-VILLAGE
B.P. 302 - 27500 PONT-AUDEMER
TEL : 02.32.41.12.23
FAX : 02.32.42.13.66

Triplet
Philippe

ORDRE DES
GEOMETRES-EXPERTS

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES SUR TOUTES LES ZONES DU PLU.....2

Chapitre I Champ d'application, portée et contenu du règlement

- I Champ d'application territorial
- II Champ d'application matériel
- III Cumul des réglementations d'urbanisme
 - 1) *Les règles générales d'urbanisme*
 - 2) *Les articles L 111-10, L 421-3 à L 421-5, L 315-4 R 443-9 du code de l'urbanisme*
 - 3) *Les servitudes d'utilité publique applicables dans la commune (voir liste en annexe du PLU).*
 - 4 *Protection du patrimoine et découvertes archéologiques*

Chapitre II Division du territoire en zones

- I Les différentes zones
 - 1) *Les zones urbaines*
 - 2) *Les zones à urbaniser*
 - 3) *Les zones agricoles*
 - 4) *Les zones naturelles*
- II Les règles applicables à l'ensemble du territoire communal

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES7

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....10

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....21

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....36

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE..... 49

CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uz.....57

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....67

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....68

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUC.....81

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE.....93

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX.....101

CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUZ.....110

CHAPITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU.....119

CHAPITRE VII – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUe.....	123
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	127
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	128
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	137
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	138
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nh.....	148
TITRE VI – LEXIQUE.....	160
TITRE VII – ANNEXES.....	181

**TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES
APPLICABLES SUR TOUTES LES ZONES DU PLU**

Chapitre I CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT

Ce règlement est établi en application des dispositions des articles L 123-1 à L 123-20 et des articles R 123-1 à R 123-25 du code de l'urbanisme.

I Champ d'application territorial

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Routot.

II Champ d'application matériel

Le règlement gère les dispositions d'urbanisme concernant les modalités d'occupation et d'affectation des sols. Il est opposable à toute opération, construction ou installation utilisant l'espace, quelle soit ou non assujettie à autorisation ou déclaration exigée par les dispositions du code de l'urbanisme ou toutes autres réglementations (code minier, code forestier, code rural, code de la construction et de l'habitation, code civil...)

Chapitre II Division du territoire en zones

I Les différentes zones

Le présent règlement comprend :

- des règles générales applicables sur tout le territoire de la commune,
- des règles particulières applicables dans chaque zone précisant l'affectation et l'utilisation des sols.

1) les zones Urbaines

- la zone UA : zone urbaine de centre bourg au bâti traditionnel dense
- la zone UB : zone urbaine au bâti mixte à densification moyenne
- la zone UC : zone urbaine au bâti mixte à densification légère
- la zone UE : zone urbaine à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif
- la zone UZ : zone urbaine à vocation d'activités économiques

2) les zones A Urbaniser

- la zone 1 AU : zone d'urbanisation future à vocation d'habitat
- la zone 1 AUc : zone d'urbanisation future à vocation d'habitat de densification moyenne
- la zone 1 AUE : zone d'urbanisation future à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif
- la zone 1 AUx : zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques compatibles avec le voisinage d'habitat
- la zone 1 AUz : zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques

- la zone 2 AU : zone d'urbanisation future à vocation d'habitat (réserve foncière)
- la zone 2 AUE : zone d'urbanisation future à vocation d'équipements

publics ou d'intérêt collectif (réserve foncière)

3) les zones naturelles

- la zone N : zone naturelle simple à protéger pour la qualité de ses sites et paysages
- la zone Nh : zone naturelle à vocation d'habitat (densification faible)

4) la zone agricole

- la zone A : zone à vocation strictement agricole

II Règles applicables à l'ensemble du territoire communal

Article 1 : Affectation des sols

Pour chaque zone du plan, l'ensemble des activités, utilisations et occupations du sol non interdites ou soumises à conditions aux articles 1 et 2 du règlement de chaque zone sont autorisées, sans préjudice de l'application des dispositions mentionnées à l'article III du titre I.

Article 2 : Extensions mesurées

L'extension des activités, constructions ou installations incompatibles avec l'affectation des zones existantes à la date de référence, est interdite.

Toutefois, des extensions mesurées pourront être autorisées sauf dispositions contraires du règlement spécifique de la zone. Le caractère mesuré de l'extension sera analysé au regard de la vocation de la zone et de l'atteinte aux intérêts protégés dans celle-ci. On retiendra notamment :

- ✓ le critère d'augmentation des nuisances pour les activités artisanales préexistantes en zones U (urbaines) à vocation d'habitat,
- ✓ l'effet de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du plan et du projet d'aménagement et de développement durable en zone AU (à urbaniser),
- ✓ l'extension mesurée sera appréciée en fonction du volume du bâtiment préexistant et de son insertion dans le paysage. Il faut tenir compte des surfaces cumulées des bâtiments, la construction nouvelle devant demeurer subsidiaire....Il est ainsi admis qu'une extension mesurée ne doit pas dépasser **25% de la surface du bâtiment d'origine.**

Article 3 : Effets des emplacements réservés

Sous réserve qu'il ne conduise pas, par son étendue, à dénaturer la vocation de la zone dans laquelle il est créé, l'emplacement réservé vaudra disposition particulière d'utiliser le sol aux fins prévues par la réserve.

Article 4 : Construction d'ouvrage public

Les ouvrages publics qui, par nature, ne peuvent faire l'objet d'une planification ou qui, par leur faible importance, ne justifient pas la création d'un emplacement réservé et ne font pas l'objet d'une enquête publique sont concernés par cet article.

Sont également visés les équipements indispensables à la sécurité, ainsi que les locaux de soutien nécessaires à la gestion de ces équipements.

Les ouvrages et équipements remplissant l'ensemble des conditions ci-dessus énoncées, peuvent être construits dans l'ensemble des zones du plan sans qu'il soit tenu compte des règles d'implantation et de densité.

Article 5 : Edifices vétustes ou détruits par sinistre

Pour la reconstruction des bâtiments sinistrés, les articles 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 12 pourront alors ne pas s'appliquer, si l'application de ceux-ci rend la réalisation de la construction impossible.

1. l'état initial de l'édifice doit être tel qu'il présente encore l'aspect d'une construction utilisable ;
2. le projet de restauration doit respecter l'architecture du bâtiment initial ;
3. le projet doit respecter les servitudes d'utilité publique grevant éventuellement la parcelle.

Article 6 : Changement de destination

En cas de changement de destination d'une construction, il est rappelé que le pétitionnaire doit effectuer une demande d'autorisation d'occupation du sol dans les mêmes conditions que s'il s'agissait d'une création.

Article 7 : Adaptations mineures

Les règles et les servitudes définies au Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures à l'application stricte des règles 3 à 13 du présent règlement, applications rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

Article 8 : Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

- 1- Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R.111.3 à R.111.24-2 du Code de l'urbanisme à l'exception des articles R.111.2, R.111.4, R.111.15 et R.111.21 qui demeurent applicables.
- 2- L'article L.123.6 du Code de l'urbanisme stipule que lorsque l'établissement d'un projet de PLU est prescrit, ou lorsque sa révision a été ordonnée, l'autorité administrative peut décider de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du plan.
- 3- S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques ou de servitudes et de réglementations de portée générale et notamment les dispositions légales du Code Civil, celles du Code Minier, la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, les législations concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation des sols, les législations, nomenclatures et réglementations concernant les établissements dangereux, insalubres ou incommodes, le règlement sanitaire départemental ainsi que le code de la voirie.
- 4- La participation des bénéficiaires d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol pour la réalisation d'équipements publics est régie par les articles L.332.6 à L.332.16 et L.332.28 à L.332.30 du code de l'urbanisme et en particulier :
 - a. Les cessions gratuites de terrains destinés à être affectés à certains usages collectifs, notamment celles prévues à l'article R.332.15 du code de l'urbanisme ;
 - b. La participation pour raccordement à l'égout prévue à l'article L.35-4 du code de la santé publique
 - c. La participation pour le financement des voies nouvelles et des réseaux en vertu des articles L.332.11.1 et L.332.11.2 du code de l'urbanisme
 - d. La taxe locale d'équipement (T.L.E.), lorsqu'elle est applicable, régie par le Code Général des Impôts (articles 1585A à 1585H notamment) et l'article L.332-6 du Code de l'Urbanisme.
 - e. Les participations forfaitaires éventuellement instituées par le conseil municipal dans les zones exclues de l'application de la T.L.E. lorsqu'un programme d'aménagement d'ensemble a été décidé et chiffré (secteur de participation), en référence aux articles L.332.9 à L.332.11 du Code de l'Urbanisme.
 - f. La réalisation et le financement des équipements propres à l'opération de construction, d'aménagement du terrain ou de lotissement en référence à l'article L.332.15 du Code de l'Urbanisme.

- g. Le versement de la redevance d'archéologie préventive prévue à l'article L.332.6 du code de l'urbanisme et aux articles L.524.2 à L.524.13 du code du patrimoine.

Article 9 : Rappel de procédures

- 1- **L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable** sur l'ensemble du territoire communal en application de l'alinéa d- de l'article R 421-12 du Code de l'urbanisme
- 2- **Les constructions situées dans le quartier du centre bourg recensé au titre de l'article L123-1 alinéa 7 sont soumises à permis de démolir en application de l'alinéa e de l'article R. 421-28 du même code** - à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29 du Code de l'urbanisme.
- 3- Les travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier les éléments paysagers identifiés en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R 421-23 alinéa h du Code de l'urbanisme.

Article 10 : Prise en compte des cavités souterraines

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérées au plan de zonage par une trame spécifique, **toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du Code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée**. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

Lorsque la présence d'une cavité souterraine est présumée, le pétitionnaire sera simplement informé et incité à s'assurer de la stabilité du terrain.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Il s'agit d'un espace bâti dense et continu dont la vocation reste le bâti résidentiel ainsi que le commerce de proximité notamment en zone UA.

Les activités compatibles avec le voisinage de l'habitat sont toutefois admises.

On distingue cinq types de zones :

- UA : zone urbaine dense du centre bourg ancien
- UB : zone urbaine pavillonnaire
- UC : zone urbaine de hameaux
- UE : zone urbaine d'équipements publics ou d'intérêt collectif

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Rappel : Le principe de réciprocité défini à l'article L111-3 du Code rural s'applique aux bâtiments et installations soumises à des dispositions législatives et réglementaires qui fixent des conditions de distances ; ces bâtiments et installations sont recensés en annexe du PLU. Ce principe doit être respecté quel que soit le zonage mis en place, ce, tant que l'exploitation existe.

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- Les activités agricoles et constructions à usage agricole.
- 2- Le camping pratiqué isolément en application de l'article R 111-43 du Code de l'urbanisme, la création de terrains de camping et caravanning
- 3- Les dépôts de ferrailles, d'épaves, de matériaux, de déchets, de combustibles solides ou liquides, ainsi que les véhicules désaffectés.
- 4- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 5- Les installations génératrices de bruits.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel : Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées et des bétoires repérés au plan de zonage par une trame spécifique (un cercle hachuré de points rouges), **toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du Code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.** Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

Lorsque la présence d'une cavité souterraine est présumée, le pétitionnaire sera simplement informé et incité à s'assurer de la stabilité du terrain.

Sont admises toutes nouvelles constructions ou activités sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage des habitations ainsi que :

- 1- Le stationnement temporaire d'une caravane sur un terrain où est implantée une construction constituant la résidence de l'utilisateur en application de l'article R 111-40 du Code de l'urbanisme à condition qu'elle ne soit pas visible depuis la voie publique ou depuis le voisinage.
- 2- Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, ...) et voiries, ainsi que les constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif sont autorisés sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.
- 3- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (bassin de rétention et d'infiltration des eaux pluviales, par exemple) et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site.

**ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE : CONDITIONS DE DESSERTE DES
TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX
VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Accès et desserte

- 1- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, consultable en annexe du présent règlement (servitude de passage).
- 2- Lors du détachement de deux parcelles contiguës sur un même terrain, les accès devront être jumelés si les conditions de sécurité et de visibilité le permettent ainsi que la configuration du terrain ou la présence d'éléments gênants non susceptibles d'être déplacés (mât de réseau électrique, arbre, ...).
- 3- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation, sauf impossibilité technique.

Voirie

- 1- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet. L'autorisation sera refusée sur les terrains qui ne sont 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. (notamment la circulation des engins de lutte contre l'incendie).
- 2- Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, les voies d'une longueur de plus de 50 mètres se terminant en impasse et desservant au moins 3 lots à bâtir doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de ramassage des ordures ménagères, les engins de lutte contre l'incendie, ... puissent faire aisément demi-tour
- 3- Les intersections entre les voies doivent être entièrement sécurisées. La délivrance des autorisations est subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les intersections présentent un risque pour les usagers des voies. Ce risque sera apprécié au regard de la position de l'intersection, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 4- Les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique
- 5- Les voies en impasse ne peuvent desservir plus de 10 logements ou 1000 m² de surface hors œuvre nette

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication :

Toute construction ou installation, qui requiert une alimentation en eau potable et/ou en électricité doit être alimentée par branchement au(x) réseau(x) public(s) de distribution. Si la capacité du (ou des) réseau(x) est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du (ou des) dit(s) réseau(x).

Les réseaux d'électricité et de téléphone, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être **souterrains**, dans la mesure du possible.

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction dans les secteurs desservis par les réseaux.

Dans les secteurs non desservis, toute nouvelle construction doit se munir d'un assainissement autonome, conforme aux normes en vigueur au moment de la demande d'autorisation, et en rapport avec la nature des sols de la parcelle.

La qualité des effluents et les flux rejetés doit être compatible avec les capacités de traitement de la station d'épuration. Dans le cas contraire, un prétraitement sera exigé par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités est interdite dans le réseau d'eaux pluviales et les cours d'eau.

4-2-2 Eaux pluviales

Définition des eaux pluviales :

Sont considérées comme eaux pluviales les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques, les eaux d'arrosage des jardins, des voies publiques et privées, sans ajout de produit lessiviel.

Si le réseau existe, le raccordement est obligatoire.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas.

Le pétitionnaire est en outre vivement encouragé à prévoir un réservoir de collecte des eaux pluviales (réservoir extérieur aérien, cuve extérieure enterrée ou réservoir intérieur) pour satisfaire ou compléter les besoins domestiques et/ou extérieurs en eau (non) potable. Ce dispositif ne permettra pas de s'affranchir du dispositif nécessaire à la régulation des eaux pluviales.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les dispositifs de rétention d'eau pluviale tels que les bassins de rétention devront être traités, sauf impossibilité technique avérée, en tant qu'espaces publics de qualité : jardins, espaces verts, espaces de jeux, ...

Tous les aménagements hydrauliques (noues, fossés, mares) devront être réalisés dans un souci d'intégration optimale (sans bâche plastique apparente). Les pentes de noues et mares devront être douces afin de faciliter l'entretien mécaniquement.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 1- Les constructions devront être édifiées en limite de la voie ou en continuité de l'alignement bâti préexistant. En cas de reconstruction, l'alignement d'origine du bâtiment devra être respecté.
- 2- Le long de l'avenue général de Gaulle, entre l'église et la mairie et rue du Roumois, les bâtiments devront obligatoirement être édifiés en limite de la voie et conserver l'implantation actuelle en cas de démolition/reconstruction.
- 3- Ces prescriptions peuvent ne pas être appliquées aux extensions, à la construction d'annexes, aux transformations de bâtiments existants, aux ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

- 1- Les constructions ou extensions devront être implantées en limite séparative sur au moins une des limites (front continu ou semi continu)
- 2- Le long de l'avenue Général de Gaulle, les constructions devront obligatoirement être implantées en limite séparative des deux côtés du bâtiment (front continu)
- 3- Ces prescriptions peuvent ne pas être appliquées aux extensions, à la construction d'annexes, aux transformations de bâtiments existants, aux ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et aux équipements publics ou d'intérêt collectif

**ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Pas de prescription particulière

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription particulière

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est calculée à partir de l'altitude moyenne du terrain concerné avant travaux de terrassement nécessaires à la réalisation du projet.

- 1- La hauteur maximale d'une construction nouvelle de toute nature ne peut excéder 14 mètres au faîtage ou à l'acrotère (soit R+4+C).
- 2- Dans le cas d'une annexe indépendante, la hauteur maximale est fixée à 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
- 3- Toutefois, dans le cas de l'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions, l'extension ne devra pas avoir une hauteur supérieure à celle du bâtiment originel, mais pourra avoir une hauteur égale ou inférieure.
- 4- La réhabilitation, la restauration et le changement de destination des constructions existantes ne respectant pas la règle sont autorisés.

Dans tous les cas, la reconstruction après sinistre pourra se faire à l'identique.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Généralités :

- 1- Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, les architectures, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 2- En cas de rénovation et de réhabilitation de constructions anciennes, les aménagements devront être conduits dans le respect de l'architecture originelle des constructions. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé, en particulier pour les façades sur rue.
- 3- En cas de démolition/reconstruction, les bâtiments devront garder la volumétrie générale du bâtiment préexistant, notamment pour les bâtiments implantés en front bâti, à l'alignement de la voie.

Façades et matériaux :

- 4- En cas de démolition/reconstruction, la largeur et la hauteur des percements devront respecter ceux de la construction préexistante pour les bâtiments faisant partie du front bâti du centre bourg.
- 5- Lors de toute extension, réhabilitation ou rénovation de constructions existantes implantées dans le front bâti du centre bourg, les fenêtres doivent respecter les proportions des constructions existantes avoisinantes, c'est-à-dire être plus hautes que larges.
- 6- Les constructions à destination de commerces, de services, de bureaux ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux règles fixées en 5. En particulier, les fenêtres de plain-pied sur rue ou « vitrines » sont naturellement autorisées pour les commerces.
- 7- Dans le cadre de la rénovation d'une construction à typologie locale, les matériaux anciens (colombages, briques, ardoises, ...) devront être laissés visibles depuis les Rues principales ; en particulier, le recours systématique aux enduits doit être évité autant que possible.
- 8- Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierres de taille, moellons appareillés, briques cuites pleines jointoyées, essentages d'ardoises, bardages de bois, ...) devront recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint
- 9- Les constructions à colombages ou en briques doivent en cas de démolition/reconstruction, respecter le style de façade de la construction préexistante.

- 10- Les matériaux d'imitation de matériaux traditionnels (fausse brique, faux pan de bois, ...) sont autorisés sous réserve de présenter une unité d'aspect avec les matériaux traditionnellement employés sur les constructions à typologie locale. En particulier, l'agencement des pans de bois devra respecter les agencements traditionnels locaux. Par conséquent, les colombages de type alsaciens, par exemple, ou fantaisistes sont interdits.

Couleurs :

- 11- Le blanc pur est interdit en façade comme en toiture et le noir est interdit en façade.
- 12- Les couleurs employées pour les façades du front bâti du centre bourg devront s'inspirer de celles du bâti existant (pastel de teinte crème, ocre, légèrement rosé ...).
- 13- Les devantures et les enseignes devront adopter des couleurs inspirées de celles du bâti existant, dans la mesure du possible, c'est-à-dire, sans compromettre l'identification visuelle de la société. En tout état de cause, le pétitionnaire s'attachera à tirer le meilleur compromis entre, d'une part, la recherche d'une harmonie de la devanture avec son environnement bâti et, d'autre part, l'amélioration de l'attractivité du commerce.
- 14- Les tuiles claires ou de couleur vive, criarde sont interdites. Elles devront adopter un ton soutenu, vieilli.

Toitures, ouvertures :

- 15- Les ouvertures de toits devront respecter celles déjà existantes. (châssis de toit, lucarne engagée, lucarne à croupe, lucarne rentrante, œil de bœuf). Les lucarnes retroussées sont interdites.
- 16- Les toitures devront être : à croupe, demi croupe, toit dit « versant », brisés ou à la Mansart. Toutefois, dans le cadre d'extension, de changement de destination ou de réhabilitation, elles pourront être identiques à l'existant. Les toitures terrasses sont seulement autorisées sur des extensions mesurées aux constructions existantes non implantées dans le front bâti du centre bourg.
- 17- Les matériaux de toiture devront être en matériaux naturels de couleur soutenue : teinte foncée pour la couverture des toitures.
- 18- Les toitures des constructions à destination d'habitation doivent observer un débord d'au moins 0,20 mètre, en façade comme en pignon, sauf en cas d'implantation en limite séparative. Cette règle ne s'applique pas aux toitures terrasses. Dans le cas d'extensions ou de réhabilitations, elles pourront être identiques à l'existant

Cas particulier des annexes

- 19- Dans le cas de la construction d'annexes, il pourra être autorisé une pente de toiture différente et des matériaux autres que ceux existants sur la construction principale sous réserve que cette annexe reste en harmonie avec la construction principale.
- 20- Les extensions et les annexes vitrées (vérandas) sont autorisées tant qu'elles ne sont pas visibles depuis les Rues principales. Elles devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides sont autorisés comme matériaux de constructions et de couverture. Seule la tôle ondulée translucide est interdite.

Energies renouvelables

- 21- Les surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire sont autorisées en toiture à condition qu'elles soient discrètes et s'intègrent à l'expression architecturale de la construction. Dans le cas des constructions existantes, elles sont autorisées à condition qu'elles soient implantées dans le plan du toit.
- 22- La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel. L'objectif est de généraliser, à terme, les constructions à basse consommation, voire à énergie passive.

Clôtures

- 23- Les seules clôtures pleines autorisées le long des voies publiques, sont les murs en pierres calcaires, briques, silex ou torchis, ou recouverts d'un enduit de teinte soutenue sous réserve que leur hauteur n'excède pas 1 m 50.
- 24- Dans tous les cas, les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, les briques flammées, sont interdits
- 25- Les murs de parpaings, agglomérés ou de briques creuses sont autorisés à condition qu'ils soient revêtus d'un enduit d'une gamme identique à celle des matériaux ou de l'enduit utilisé(s) pour la maison.
- 26- Les clôtures et haies implantées à l'alignement des voies ne devront apporter aucune gêne à la circulation et à la visibilité des automobilistes, notamment au niveau des intersections.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

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

Il sera exigé :

- ✓ **pour les habitations individuelles :**
 - deux places de stationnement par logement sur la parcelle privative
- ✓ **pour les immeubles d'habitation collective :**
 - une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette avec un minimum d'une place par logement sur le terrain.
- ✓ **Pour les constructions à destination de bureaux :**
 - Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction.
- ✓ **Pour les établissements commerciaux :**
 - **Commerces courants :** (cas général)
Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement
 - **Hôtels et restaurants :**
Une place de stationnement par chambre
Une place de stationnement pour 10 m² de surface de salle.
- ✓ **Pour les salles de spectacles et de réunion :**
 - Des places de stationnement en fonction de la capacité d'accueil.

Modalités d'application :

Article L123-1-2 du Code de l'urbanisme :

Les aires de stationnement telles qu'imposées ci-dessus peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant des alinéas précédents, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation

NOTA : Les règles applicables aux constructions non prévues ci-dessus sont celles applicables aux établissements auxquels ces constructions sont les plus directement assimilables.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- 1- Les haies végétales seront impérativement composées d'essences régionales, si possible variées. Une liste indicative de ces essences figure en annexe n°8 au présent règlement.
- 2- Les espaces libres doivent être paysagés et plantés d'essences locales ; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux.
- 3- Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement.
- 4- Pour tous travaux touchant les éléments du paysage recensés (hors entretien habituel), une déclaration préalable (Article R 421-23 alinéa h du Code de l'urbanisme) doit être déposée en Mairie:
 - les haies et talus repérés au plan de zonage par des traits en zigzag (éventuellement après déplacement) ;
 - les mares repérées au plan de zonage par un cercle plein ;
 - les alignements d'arbres repérés au plan de zonage par une succession de figurés d'arbres vides ;
 - les vergers repérés au plan de zonage par un polygone rempli d'une trame de losanges.

Ces éléments du paysage doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes en essences régionales. Il pourra éventuellement être toléré qu'ils soient déplacés à condition qu'ils soient reconstitués à l'identique. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte. Les mares ne doivent pas être comblées.

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Pas de prescription particulière.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Rappel : Le principe de réciprocité défini à l'article L111-3 du Code rural s'applique aux bâtiments et installations soumises à des dispositions législatives et réglementaires qui fixent des conditions de distances ; ces bâtiments et installations sont recensés en annexe du PLU. Ce principe doit être respecté quel que soit le zonage mis en place, ce, tant que l'exploitation existe.

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- Les activités agricoles et constructions à usage agricole.
- 2- Le camping pratiqué isolément en application de l'article R 111-43 du Code de l'urbanisme, la création de terrains de camping et caravanning
- 3- Les dépôts de ferrailles, d'épaves, de matériaux, de déchets, de combustibles solides ou liquides, ainsi que les véhicules désaffectés.
- 4- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 5- Les installations génératrices de bruits.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES
SOUS CONDITIONS

Rappel : Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées et des bêttoires repérés au plan de zonage par une trame spécifique (un cercle hachuré de points rouges), **toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du Code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée**. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

Lorsque la présence d'une cavité souterraine est présumée, le pétitionnaire sera simplement informé et incité à s'assurer de la stabilité du terrain.

Sont admises toutes nouvelles constructions ou activités sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage des habitations ainsi que :

- 1- Le stationnement temporaire d'une caravane sur un terrain où est implantée une construction constituant la résidence de l'utilisateur en application de l'article R 111-40 du Code de l'urbanisme à condition qu'elle ne soit pas visible depuis la voie publique ou depuis le voisinage.
- 2- Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, ...) et voiries, ainsi que les constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif sont autorisés sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.
- 3- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (bassin de rétention et d'infiltration des eaux pluviales, par exemple) et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site.

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès et desserte

- 1- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, consultable en annexe du présent règlement (servitude de passage).
- 2- Lors du détachement de deux parcelles contiguës sur un même terrain, les accès devront être jumelés si les conditions de sécurité et de visibilité le permettent ainsi que la configuration du terrain ou la présence d'éléments gênants non susceptibles d'être déplacés (mât de réseau électrique, arbre, ...).
- 3- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation, sauf impossibilité technique.
- 4- Les portails seront implantés au moins 5 mètres en retrait de la limite de l'emprise de la voie publique, chaque fois que la configuration du terrain le permet, de sorte qu'une aire de stationnement pouvant accueillir l'équivalent de deux véhicules légers soit créée en dehors de l'emprise de la voie publique.

Voirie

- 5- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet. L'autorisation sera refusée sur les terrains qui ne sont 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 (notamment la circulation des engins de lutte contre l'incendie).
- 6- Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, les voies d'une longueur de plus de 50 mètres se terminant en impasse et desservant au moins 3 lots à bâtir doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de ramassage des ordures ménagères, les engins de lutte contre l'incendie, ... puissent faire aisément demi-tour
- 7- Les intersections entre les voies doivent être entièrement sécurisées. La délivrance des autorisations est subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les intersections présentent un risque pour les usagers des voies. Ce risque sera apprécié au regard de la position de l'intersection, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 8- Les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique

- 9- Les voies en impasse ne peuvent desservir plus de 10 logements ou 1000 m² de surface hors œuvre nette

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication :

Toute construction ou installation, qui requiert une alimentation en eau potable et/ou en électricité doit être alimentée par branchement au(x) réseau(x) public(s) de distribution. Si la capacité du (ou des) réseau(x) est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du (ou des) dit(s) réseau(x).

Les réseaux d'électricité et de téléphone, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être **souterrains**, dans la mesure du possible.

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction dans les secteurs desservis par les réseaux.

Dans les secteurs non desservis, toute nouvelle construction doit se munir d'un assainissement autonome, conforme aux normes en vigueur au moment de la demande d'autorisation, et en rapport avec la nature des sols du terrain. La qualité des effluents et les flux rejetés doit être compatible avec les capacités de traitement de la station d'épuration. Dans le cas contraire, un prétraitement sera exigé par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités est interdite dans le réseau d'eaux pluviales et les cours d'eau.

4-2-2 Eaux pluviales

Définition des eaux pluviales :

Sont considérées comme eaux pluviales les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques, les eaux d'arrosage des jardins, des voies publiques et privées, sans ajout de produit lessiviel.

Si le réseau existe, le raccordement est obligatoire.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas.

Le pétitionnaire est en outre vivement encouragé à prévoir un réservoir de collecte des eaux pluviales (réservoir extérieur aérien, cuve extérieure enterrée ou réservoir intérieur) pour satisfaire ou compléter les besoins domestiques et/ou extérieurs en eau (non) potable. Ce dispositif ne permettra pas de s'affranchir du dispositif nécessaire à la régulation des eaux pluviales.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les dispositifs de rétention d'eau pluviale tels que les bassins de rétention devront être traités, sauf impossibilité technique avérée, en tant qu'espaces publics de qualité : jardins, espaces verts, espaces de jeux, ...

Tous les aménagements hydrauliques (noues, fossés, mares) devront être réalisés dans un souci d'intégration optimale (sans bâche plastique apparente). Les pentes de noues et mares devront être douces afin de faciliter l'entretien mécaniquement.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 1- Pour qu'un terrain soit constructible, il faut que sa superficie soit supérieure ou égale à 1200 m² pour les secteurs non desservis par l'assainissement collectif et 700 m² pour les secteurs desservis par l'assainissement collectif
- 2- Pour des terrains déjà bâtis ne respectant pas ces règles, les dispositions ne s'appliquent pas en cas
 - d'extension mesurée;
 - de construction d'annexes;
 - de reconstruction des bâtiments après sinistre;
 - de changement de destination.

**ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 1- Si les constructions avoisinantes présentent une continuité d'alignement, les constructions nouvelles devront respecter cette continuité ou être implantées au minimum à 3 mètres de la limite d'emprise des voies existantes ou à créer.
- 2- La reconstruction de bâtiments existants détruits par un sinistre pourra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées en 1.
- 3- Dans le cas de constructions existantes situées à des distances inférieures à celles fixées en 1, l'extension, le changement de destination et la restauration sont autorisés à condition que ces opérations n'aient pas pour effet de rapprocher l'ensemble bâti de la voie.

**ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

Cas des terrains d'une superficie inférieure à 1200 m²

- 1- Toute construction nouvelle pourra s'implanter en limite séparative ou en retrait. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres

Cas des terrains d'une superficie supérieure à 1200 m²

- 2- Toute construction nouvelle devra s'implanter en retrait. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **trois mètres**
- 3- Les constructions en limite séparative peuvent être autorisées en adossement à un bâtiment ou à un mur existant contigu à condition qu'elles n'excèdent pas la hauteur de ce bâtiment ou de ce mur.
- 4- Les annexes peuvent également être autorisées en limite séparative si et seulement si leur hauteur n'excède pas 4 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Dans tous les cas :

- 5- Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas la règle, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, ...) est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.
- 6- La reconstruction de bâtiments existants détruits par un sinistre devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 1- Deux habitations non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur à l'égout du toit de la plus élevée des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres. Cette distance peut être réduite de moitié sans être inférieure à 2 mètres lorsque les façades en vis à vis des bâtiments ne comportent pas de baies principales et fenêtres d'éclairage.
- 2- Ces prescriptions peuvent ne pas être appliquées aux extensions, aux restaurations de bâtiments existants ne respectant pas la règle à condition que ces opérations n'aient pas pour effet de rapprocher les constructions entre elles. Elles ne s'appliquent pas non plus à la reconstruction de bâtiments après sinistre ni aux annexes.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **50%** de la superficie du terrain.
2. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas cette règle, la réhabilitation, le changement de destination, la transformation et la reconstruction après sinistre sont autorisés.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est calculée à partir de l'altitude moyenne du terrain concerné avant travaux de terrassement nécessaires à la réalisation du projet.

- 1- La hauteur maximale d'une construction ne peut excéder 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère (soit **R + 2 + C** (combles aménageables)).
- 2- Dans le cas d'une annexe indépendante, la hauteur maximale est fixée à 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère
- 3- Toutefois, dans le cas d'une extension de construction existante ne respectant pas ces dispositions, l'extension ne devra pas avoir une hauteur supérieure à celle du bâtiment principal, mais pourra avoir une hauteur égale ou inférieure.

Dans tous les cas, la reconstruction après sinistre pourra se faire à l'identique.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Généralités :

- 1- Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, les architectures, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 2- En cas de rénovation et de réhabilitation de constructions anciennes, les aménagements devront être conduits dans le respect de l'architecture originelle des constructions. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé, en particulier pour les façades sur rue.

Façades et matériaux :

- 3- Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierres de taille, moellons appareillés, briques cuites pleines jointoyées, essentages d'ardoises, bardages de bois, ...) devront recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint
- 4- Les matériaux d'imitation de matériaux traditionnels (fausse brique, faux pan de bois, ...) sont autorisés sous réserve de présenter une unité d'aspect avec les matériaux traditionnellement employés sur les constructions à typologie locale. En particulier, l'agencement des pans de bois devra respecter les agencements traditionnels locaux. Par conséquent, les colombages de type alsaciens, par exemple, ou fantaisistes sont interdits.
- 5- Le traitement des parements et des enduits doit être de qualité égale sur l'ensemble des façades
- 6- Les bétons apparents sont autorisés s'ils sont réalisés avec coffrage appareillé et coulés avec soin en vue de rester brut

Couleurs :

- 7- Le blanc pur est interdit en façade comme en toiture et le noir est interdit en façade.
- 8- Toute peinture, ou enduit coloré, doit être motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux.
- 9- Les tuiles claires ou de couleur vive, criarde, sont interdites. Elles devront adopter un ton soutenu, vieilli.

Toitures, ouvertures :

- 10- La tuile canal, la tuile PVC, la tuile béton, la tôle ondulée et le bardeau bitumeux sont interdits en matériaux de couverture sauf dans le cas d'extensions ou de rénovation de constructions existantes qui sont déjà recouvertes avec ces matériaux.
- 11- Le zinc et le bac acier sont autorisés à condition qu'ils soient anthracites ou de teinte ardoise.
- 12- Si la toiture est à deux versants, l'inclinaison devra être comprise entre 40 et 50°. Toutefois, dans le cadre d'extension, de changement de destination ou de réhabilitation, elles pourront être identiques à l'existant.
- 13- Les toitures à un seul versant (monopentes) devront présenter une pente supérieure à 30° et ne sont admises que pour les constructions en adossement à un bâtiment existant ou pour les constructions ou annexes implantées en limite séparative.
- 14- Les toitures terrasses sont seulement autorisées dans les cas suivants :
 - ✓ en élément de liaison, ou pour des extensions mesurées ou pour des annexes attenantes à la construction principale ;
 - ✓ sur la construction principale tant qu'elles n'excèdent pas 1/3 de la superficie totale de la toiture ;
 - ✓ sur les constructions à destination de bureau, d'activité commerciale, artisanale et/ou de service ;
 - ✓ sur les équipements publics ou d'intérêt collectif ;
 - ✓ sur les immeubles à destination de logements locatifs ou sociaux.
- 15- Les toitures des constructions à destination d'habitation doivent observer un débord d'au moins 0,20 mètre, en façade comme en pignon, sauf en cas d'implantation en limite séparative. Cette règle ne s'applique pas aux toitures terrasses. Dans le cas d'extensions ou de réhabilitations, elles pourront être identiques à l'existant.

Cas particulier des annexes

- 16- Dans le cas de la construction d'annexes, il pourra être autorisé une pente de toiture différente et des matériaux autres que ceux existants sur la construction principale sous réserve que cette annexe reste en harmonie avec la construction principale.
- 17- Les extensions et les annexes vitrées (vérandas) sont autorisées. Elles devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides sont autorisés comme matériaux de constructions et de couverture. Seule la tôle ondulée translucide est interdite.

Energies renouvelables

- 18- Les surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire sont autorisées en toiture à condition qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction. Dans le cas des constructions existantes, elles sont autorisées à condition qu'elles soient implantées dans le plan du toit.
- 19- La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel.

Clôtures

- 20- Les clôtures sur voie ou espace public et en limite séparative ne sont pas obligatoires. Néanmoins, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, si une clôture s'avère nécessaire, elle devra être conçue de manière à assurer une unité avec la ou les constructions existantes sur la propriété et avec les clôtures existantes dans le voisinage immédiat.
- 21- Les clôtures végétales seront impérativement composées d'essences locales (*voir la liste en Annexe n°9 au présent règlement*). Leur hauteur est limitée à deux mètres.
- 22- Dans tous les cas, les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, sont interdits
- 23- Les murs de parpaings, agglomérés ou de briques creuses sont autorisés à condition qu'ils soient revêtus d'un enduit d'une gamme identique à celle des matériaux ou de l'enduit utilisé(s) pour la maison. Leur hauteur ne devra pas excéder 1m80.
- 24- Les clôtures et haies implantées à l'alignement des voies ne devront apporter aucune gêne à la circulation et à la visibilité des automobilistes, notamment au niveau des intersections.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

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

Il sera exigé :

- ✓ **pour les habitations individuelles :**
 - deux places de stationnement par logement sur la parcelle privative
- ✓ **pour les immeubles d'habitation collective :**
 - une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette avec un minimum d'une place par logement sur le terrain.
- ✓ **Pour les constructions à destination de bureaux :**
 - Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction.
- ✓ **Pour les établissements commerciaux :**
 - **Commerces courants :** (cas général)
Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement
 - **Hôtels et restaurants :**
Une place de stationnement par chambre
Une place de stationnement pour 10 m² de surface de salle.
- ✓ **Pour les salles de spectacles et de réunion :**
 - Des places de stationnement en fonction de la capacité d'accueil.

Modalités d'application :

Article L123-1-2 du Code de l'urbanisme :

Les aires de stationnement telles qu'imposées ci-dessus peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant des alinéas précédents, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune

une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation

NOTA : Les règles applicables aux constructions non prévues ci-dessus sont celles applicables aux établissements auxquels ces constructions sont les plus directement assimilables.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- 1- Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales et, dans la mesure du possible, variées. Une liste indicative de ces essences figure en annexe n°8 au présent règlement.
- 2- Les espaces libres doivent être paysagés et plantés d'essences locales ; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux.
- 3- Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement.
- 4- Les espaces verts doivent occuper une superficie supérieure ou égale à **20%** de la superficie du terrain d'assiette de la construction issu de la division.
- 5- Toute opération d'aménagement d'ensemble d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare doit comporter un ou plusieurs espaces verts communs d'une superficie totale supérieure ou égale à 10% de la superficie totale de la propriété assiette de l'opération (y compris ouvrages de gestion des eaux pluviales paysagés)
- 6- Pour tous travaux touchant des éléments du paysage recensés (hors entretien habituel), une déclaration préalable (Article R 421-23 alinéa h du Code de l'urbanisme) doit être déposée en Mairie:
 - o les haies et talus repérés au plan de zonage par des traits en zigzag (éventuellement après déplacement) ;
 - o les mares repérées au plan de zonage par un cercle plein ;
 - o les alignements d'arbres repérés au plan de zonage par une succession de figurés d'arbres vides ;
 - o les vergers repérés au plan de zonage par un polygone rempli d'une trame de losanges.

Ces éléments du paysage doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes en essences régionales. Il pourra éventuellement être toléré qu'ils soient déplacés à condition qu'ils soient reconstitués à l'identique. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte. Les mares ne doivent pas être comblées.

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Il s'agit de la zone urbaine du hameau de Trouville.

Rappel : Le principe de réciprocité défini à l'article L111-3 du Code rural s'applique aux bâtiments et installations soumises à des dispositions législatives et réglementaires qui fixent des conditions de distances ; ces bâtiments et installations sont recensés en annexe du PLU. Ce principe doit être respecté quel que soit le zonage mis en place, ce, tant que l'exploitation existe.

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- Les activités agricoles et constructions à usage agricole.
- 2- Le camping pratiqué isolément en application de l'article R 111-43 du Code de l'urbanisme, la création de terrains de camping et caravanning
- 3- Les dépôts de ferrailles, d'épaves, de matériaux, de déchets, de combustibles solides ou liquides, ainsi que les véhicules désaffectés.
- 4- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 5- Les installations génératrices de bruits.

**ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES
SOUS CONDITIONS**

Rappel: Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées et des bêttoires repérés au plan de zonage par une trame spécifique (un cercle hachuré de points rouges), **toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du Code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée**. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

Lorsque la présence d'une cavité souterraine est présumée, le pétitionnaire sera simplement informé et incité à s'assurer de la stabilité du terrain.

Sont admises toutes nouvelles constructions ou activités sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage des habitations ainsi que :

- 1- Le stationnement temporaire d'une caravane sur un terrain où est implantée une construction constituant la résidence de l'utilisateur en application de l'article R 111-40 du Code de l'urbanisme à condition qu'elle ne soit pas visible depuis la voie publique ou depuis le voisinage.
- 2- Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, ...) et voiries, ainsi que les constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif sont autorisés sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.
- 3- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (bassin de rétention et d'infiltration des eaux pluviales, par exemple) et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site.

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès et desserte

- 1- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, consultable en annexe du présent règlement (servitude de passage).
- 2- Lors du détachement de deux parcelles contiguës sur un même terrain, les accès devront être jumelés si les conditions de sécurité et de visibilité le permettent ainsi que la configuration du terrain ou la présence d'éléments gênants non susceptibles d'être déplacés (mât de réseau électrique, arbre, ...).
- 3- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation, sauf impossibilité technique.
- 4- Les portails seront implantés au moins 5 mètres en retrait de la limite de l'emprise de la voie publique, chaque fois que la configuration du terrain le permet, de sorte qu'une aire de stationnement pouvant accueillir l'équivalent de deux véhicules légers soit créée en dehors de l'emprise de la voie publique.

Voirie

- 1- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet. L'autorisation sera refusée sur les terrains qui ne sont 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 (notamment la circulation des engins de lutte contre l'incendie).
- 2- Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, les voies d'une longueur de plus de 50 mètres se terminant en impasse et desservant au moins 3 lots à bâtir doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de ramassage des ordures ménagères, les engins de lutte contre l'incendie, ... puissent faire aisément demi-tour
- 3- Les intersections entre les voies doivent être entièrement sécurisées. La délivrance des autorisations est subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les intersections présentent un risque pour les usagers des voies. Ce risque sera apprécié au regard de la position de l'intersection, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 4- Les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique

- 5- Les voies en impasse ne peuvent desservir plus de 10 logements ou 1000 m² de surface hors œuvre nette

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication :

Toute construction ou installation, qui requiert une alimentation en eau potable et/ou en électricité doit être alimentée par branchement au(x) réseau(x) public(s) de distribution. Si la capacité du (ou des) réseau(x) est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du (ou des) dit(s) réseau(x).

Les réseaux d'électricité et de téléphone, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains, dans la mesure du possible.

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

Toute nouvelle construction doit se munir d'un assainissement autonome, conforme aux normes en vigueur au moment de la demande d'autorisation, et en rapport avec la nature des sols de la parcelle.

La qualité des effluents et les flux rejetés doit être compatible avec les capacités de traitement de la station d'épuration. Dans le cas contraire, un prétraitement sera exigé par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités est interdite dans le réseau d'eaux pluviales et les cours d'eau.

4-2-2 Eaux pluviales

Définition des eaux pluviales :

Sont considérées comme eaux pluviales les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques, les eaux d'arrosage des jardins, des voies publiques et privées, sans ajout de produit lessiviel.

Si le réseau existe, le raccordement est obligatoire.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas.

Le pétitionnaire est en outre vivement encouragé à prévoir un réservoir de collecte des eaux pluviales (réservoir extérieur aérien, cuve extérieure enterrée ou réservoir intérieur) pour satisfaire ou compléter les besoins domestiques et/ou extérieurs en eau (non) potable. Ce dispositif ne permettra pas de s'affranchir du dispositif nécessaire à la régulation des eaux pluviales.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les dispositifs de rétention d'eau pluviale tels que les bassins de rétention devront être traités, sauf impossibilité technique avérée, en tant qu'espaces publics de qualité : jardins, espaces verts, espaces de jeux, ...

Tous les aménagements hydrauliques (noues, fossés, mares) devront être réalisés dans un souci d'intégration optimale (sans bâche plastique apparente). Les pentes de noues et mares devront être douces afin de faciliter l'entretien mécaniquement.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 1- Pour qu'un terrain soit constructible, il faut que sa superficie soit supérieure ou égale à 1200 m²
- 2- Pour des terrains déjà bâtis ne respectant pas ces règles, les dispositions ne s'appliquent pas en cas
 - d'extension mesurée;
 - de construction d'annexes;
 - de reconstruction des bâtiments après sinistre;
 - de changement de destination.

**ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 1- Les constructions nouvelles devront être implantées au minimum à 10 mètres de la limite d'emprise des voies existantes ou à créer.
- 2- La reconstruction de bâtiments existants détruits par un sinistre pourra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées en 1.
- 3- Dans le cas de constructions existantes situées à des distances inférieures à celles fixées en 1, l'extension, le changement de destination et la restauration sont autorisés à condition que ces opérations n'aient pas pour effet de rapprocher l'ensemble bâti de la voie.

**ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

- 1- Toute construction nouvelle devra s'implanter en retrait. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **trois mètres**
- 2- Les constructions en limite séparative peuvent être autorisées en adossement à un bâtiment ou à un mur existant contigu à condition qu'elles n'excèdent pas la hauteur de ce bâtiment ou de ce mur
- 3- Les annexes peuvent également être autorisées en limite séparative si et seulement si leur hauteur n'excède pas 4 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
- 4- Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas la règle, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, ...) est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle
- 5- La reconstruction de bâtiments existants détruits par un sinistre devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 1- Deux habitations non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur à l'égout du toit de la plus élevée des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres. Cette distance peut être réduite de moitié sans être inférieure à 2 mètres lorsque les façades en vis à vis des bâtiments ne comportent pas de baies principales et fenêtres d'éclairage.
- 2- Ces prescriptions peuvent ne pas être appliquées aux extensions, aux restaurations de bâtiments existants ne respectant pas la règle à condition que ces opérations n'aient pas pour effet de rapprocher les constructions entre elles. Elles ne s'appliquent pas non plus à la reconstruction de bâtiments après sinistre ni aux annexes.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.
2. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas cette règle, la réhabilitation, le changement de destination, la transformation et la reconstruction après sinistre sont autorisés.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est calculée à partir de l'altitude moyenne du terrain concerné avant travaux de terrassement nécessaires à la réalisation du projet.

- 1- La hauteur maximale d'une construction ne peut excéder 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère (soit $R + 2 + C$ (combles aménageables)).
- 2- Dans le cas d'une annexe indépendante, la hauteur maximale est fixée à 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
- 3- Toutefois, dans le cas d'une extension de construction existante ne respectant pas ces dispositions, l'extension ne devra pas avoir une hauteur supérieure à celle du bâtiment principal, mais pourra avoir une hauteur égale ou inférieure.

Dans tous les cas, la reconstruction après sinistre pourra se faire à l'identique.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Généralités :

- 1- Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, les architectures, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 2- En cas de rénovation et de réhabilitation de constructions anciennes, les aménagements devront être conduits dans le respect de l'architecture originelle des constructions. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé, en particulier pour les façades sur rue.

Façades et matériaux :

- 3- Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparent (pierres de taille, moellons appareillés, briques cuites pleines jointoyées, essentages d'ardoises, bardages de bois, ...) devront recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint
- 4- Les matériaux d'imitation de matériaux traditionnels (fausse brique, faux pan de bois, ...) sont autorisés sous réserve de présenter une unité d'aspect avec les matériaux traditionnellement employés sur les constructions à typologie locale. En particulier, l'agencement des pans de bois devra respecter les agencements traditionnels locaux. Par conséquent, les colombages de type alsaciens, par exemple, ou fantaisistes sont interdits.
- 5- Le traitement des parements et des enduits doit être de qualité égale sur l'ensemble des façades
- 6- Les bétons apparents sont autorisés s'ils sont réalisés avec coffrage appareillé et coulés avec soin en vue de rester brut

Couleurs :

- 7- Le blanc pur est interdit en façade comme en toiture et le noir est interdit en façade.
- 8- Toute peinture, ou enduit coloré, doit être motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux.
- 9- Les tuiles claires ou de couleur vive, criarde sont interdites. Elles devront adopter un ton soutenu, vieilli.

Toitures, ouvertures :

- 10- La tuile canal, la tuile PVC, la tuile béton, la tôle ondulée et le bardeau bitumeux sont interdits en matériaux de couverture sauf dans le cas d'extensions ou de rénovation de constructions existantes qui sont déjà recouvertes avec ces matériaux.
- 11- Le zinc et le bac acier sont autorisés à condition qu'ils soient anthracites ou de teinte ardoise.
- 12- Si la toiture est à deux versants, l'inclinaison devra être comprise entre 40 et 50°. Toutefois, dans le cadre d'extension, de changement de destination ou de réhabilitation, elles pourront être identiques à l'existant.
- 13- Les toitures à un seul versant (monopentes) devront présenter une pente supérieure à 30° et ne sont admises que pour les constructions en adossement à un bâtiment existant ou pour les constructions ou annexes implantées en limite séparative.
- 14- Les toitures terrasses sont seulement autorisées dans les cas suivants :
 - ✓ en élément de liaison, ou pour des extensions mesurées ou pour des annexes attenantes à la construction principale ;
 - ✓ sur la construction principale tant qu'elles n'excèdent pas 1/3 de la superficie totale de la toiture ;
 - ✓ sur les constructions à destination de bureau, d'activité commerciale, artisanale et/ou de service ;
 - ✓ sur les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- 15- Les toitures des constructions à destination d'habitation doivent observer un débord d'au moins 0,20 mètre, en façade comme en pignon. Cette règle ne s'applique pas aux toitures terrasses. Dans le cas d'extensions ou de réhabilitations, elles pourront être identiques à l'existant.

Cas particulier des annexes

- 16- Dans le cas de la construction d'annexes, il pourra être autorisé une pente de toiture différente et des matériaux autres que ceux existants sur la construction principale sous réserve que cette annexe reste en harmonie avec la construction principale.
- 17- Les extensions et les annexes vitrées (vérandas) sont autorisées. Elles devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides sont autorisés comme matériaux de constructions et de couverture. Seule la tôle ondulée translucide est interdite.

Energies renouvelables

- 18- Les surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire sont autorisées en toiture à condition qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction. Dans le cas des constructions existantes, elles sont autorisées à condition qu'elles soient implantées dans le plan du toit.
- 19- La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel.

Clôtures

- 20- Les clôtures sur voie ou espace public et en limite séparative ne sont pas obligatoires. Néanmoins, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, si une clôture s'avère nécessaire, elle devra être conçue de manière à assurer une unité avec la ou les constructions existantes sur la propriété et avec les clôtures existantes dans le voisinage immédiat.
- 21- Les clôtures végétales seront impérativement composées d'essences locales (*voir la liste en Annexe n°9 au présent règlement*). Leur hauteur est limitée à deux mètres.
- 22- Dans tous les cas, les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, sont interdits
- 23- Les murs de parpaings, agglomérés ou de briques creuses sont autorisés à condition qu'ils soient revêtus d'un enduit d'une gamme identique à celle des matériaux ou de l'enduit utilisé(s) pour la maison. Leur hauteur ne devra pas excéder 1m80.
- 24- Les clôtures et haies implantées à l'alignement des voies ne devront apporter aucune gêne à la circulation et à la visibilité des automobilistes, notamment au niveau des intersections.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

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

Il sera exigé :

- ✓ **pour les habitations individuelles :**
 - deux places de stationnement par logement sur la parcelle privative
- ✓ **pour les immeubles d'habitation collective :**
 - une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette avec un minimum d'une place par logement sur le terrain.
- ✓ **Pour les constructions à destination de bureaux :**
 - Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction.
- ✓ **Pour les établissements commerciaux :**
 - **Commerces courants :** (cas général)
Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement
 - **Hôtels et restaurants :**
Une place de stationnement par chambre
Une place de stationnement pour 10 m² de surface de salle.
- ✓ **Pour les salles de spectacles et de réunion :**
 - Des places de stationnement en fonction de la capacité d'accueil.

Modalités d'application :

Article L123-1-2 du Code de l'urbanisme :

Les aires de stationnement telles qu'imposées ci-dessus peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant des alinéas précédents, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation

NOTA : Les règles applicables aux constructions non prévues ci-dessus sont celles applicables aux établissements auxquels ces constructions sont les plus directement assimilables.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- 1- Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales et, dans la mesure du possible, variées. Une liste indicative de ces essences figure en annexe n°8 au présent règlement.
- 2- Les espaces libres doivent être paysagés et plantés d'essences locales ; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux.
- 3- Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement.
- 4- Les espaces verts doivent occuper une superficie supérieure ou égale à **30%** de la superficie du terrain d'assiette de la construction issu de la division
- 5- Pour tous travaux touchant des éléments du paysage recensés (hors entretien habituel), une déclaration préalable (Article R 421-23 alinéa h du Code de l'urbanisme) doit être déposée en Mairie:
 - les haies et talus repérés au plan de zonage par des traits en zigzag (éventuellement après déplacement) ;
 - les mares repérées au plan de zonage par un cercle plein ;
 - les alignements d'arbres repérés au plan de zonage par une succession de figurés d'arbres vides ;
 - les vergers repérés au plan de zonage par un polygone rempli d'une trame de losanges.

Ces éléments du paysage doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes en essences régionales. Il pourra éventuellement être toléré qu'ils soient déplacés à condition qu'ils soient reconstitués à l'identique. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte. Les mares ne doivent pas être comblées.

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- 1- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à **0,30** pour les habitations. Il ne s'applique pas à la reconstruction des constructions existantes après sinistre.
- 2- **En vertu de l'article L.123-1-1** du Code de l'urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

En cas de division d'une parcelle bâtie, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface hors oeuvre nette des bâtiments existant sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Il s'agit d'un espace bâti à vocation d'équipements publics ou d'intérêt général.

Peuvent y être admis les équipements publics et leurs annexes.

Rappel : Le principe de réciprocité défini à l'article L111-3 du Code rural s'applique aux bâtiments et installations soumises à des dispositions législatives et réglementaires qui fixent des conditions de distances ; ces bâtiments et installations sont recensés en annexe du PLU. Ce principe doit être respecté quel que soit le zonage mis en place, ce, tant que l'exploitation existe.

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles listées à l'article 2 sont interdites.

**ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES
SOUS CONDITIONS**

Rappel: Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées et des bétoires repérés au plan de zonage par une trame spécifique (un cercle hachuré de points rouges), **toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du Code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.** Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

Lorsque la présence d'une cavité souterraine est présumée, le pétitionnaire sera simplement informé et incité à s'assurer de la stabilité du terrain.

Sont admises sous condition(s) les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- Les constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur ; en cas d'impossibilité technique, certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de zone peuvent ne pas leur être imposées
- 2- Les annexes indissociables aux équipements mentionnés au 1-
- 3- Les logements de fonction et de gardiennage
- 4- Les aires de stationnement sous réserve d'un aménagement paysager
- 5- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié
- 6- Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, ...) et voiries, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté. Dans ce cas, certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.
- 7- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (bassin de rétention et d'infiltration des eaux pluviales, par exemple) et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site.

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès et desserte

- 1- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, consultable en annexe du présent règlement (servitude de passage).
- 2- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation, sauf impossibilité technique.
- 3- Les portails seront implantés au moins 5 mètres en retrait de la limite de l'emprise de la voie publique, chaque fois que la configuration du terrain le permet, de sorte qu'une aire de stationnement pouvant accueillir l'équivalent de deux véhicules légers soit créée en dehors de l'emprise de la voie publique.

Voirie

- 1- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet. L'autorisation sera refusée sur les terrains qui ne sont 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 (notamment la circulation des engins de lutte contre l'incendie).
- 2- Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, les voies d'une longueur de plus de 50 mètres se terminant en impasse et desservant au moins 3 lots à bâtir doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de ramassage des ordures ménagères, les engins de lutte contre l'incendie, ... puissent faire aisément demi-tour
- 3- Les intersections entre les voies doivent être entièrement sécurisées. La délivrance des autorisations est subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les intersections présentent un risque pour les usagers des voies. Ce risque sera apprécié au regard de la position de l'intersection, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 4- Les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication :

Toute construction ou installation, qui requiert une alimentation en eau potable et/ou en électricité doit être alimentée par branchement au(x) réseau(x) public(s) de distribution. Si la capacité du (ou des) réseau(x) est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du (ou des) dit(s) réseau(x).

Les réseaux d'électricité et de téléphone, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains, dans la mesure du possible.

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction dans les secteurs desservis par les réseaux.

Dans les secteurs non desservis, toute nouvelle construction doit se munir d'un assainissement autonome, conforme aux normes en vigueur au moment de la demande d'autorisation, et en rapport avec la nature des sols du terrain. La qualité des effluents et les flux rejetés doit être compatible avec les capacités de traitement de la station d'épuration. Dans le cas contraire, un prétraitement sera exigé par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités est interdite dans le réseau d'eaux pluviales et les cours d'eau.

4-2-2 Eaux pluviales

Définition des eaux pluviales :

Sont considérées comme eaux pluviales les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques, les eaux d'arrosage des jardins, des voies publiques et privées, sans ajout de produit lessiviel.

Si le réseau existe, le raccordement est obligatoire.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas.

Le pétitionnaire est en outre vivement encouragé à prévoir un réservoir de collecte des eaux pluviales (réservoir extérieur aérien, cuve extérieure enterrée ou réservoir intérieur) pour satisfaire ou compléter les besoins domestiques et/ou extérieurs en eau (non) potable. Ce dispositif ne permettra pas de s'affranchir du dispositif nécessaire à la régulation des eaux pluviales.

Les dispositifs de rétention d'eau pluviale tels que les bassins de rétention devront être traités, sauf impossibilité technique avérée, en tant qu'espaces publics de qualité : jardins, espaces verts, espaces de jeux, ...

Tous les aménagements hydrauliques (noues, fossés, mares) devront être réalisés dans un souci d'intégration optimale (sans bâche plastique apparente). Les pentes de noues et mares devront être douces afin de faciliter l'entretien mécaniquement.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 1- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction nouvelle au point de la limite **d'emprise des voies existantes ou à créer** doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **6 mètres**.
- 2- La reconstruction de bâtiments existants détruits par un sinistre pourra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées en 1.
- 3- Dans le cas de constructions existantes situées à des distances inférieures à celles fixées en 1, l'extension, le changement de destination et la restauration sont autorisés à condition que ces opérations n'aient pas pour effet de rapprocher l'ensemble bâti de la voie.

**ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

- 1- Toute construction nouvelle pourra s'implanter en limite séparative ou en retrait. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres
- 2- Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas la règle, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, ...) est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle
- 3- La reconstruction de bâtiments existants détruits par un sinistre devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées.
- 4- En limite de zone, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de zone, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **quatre mètres**

**ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Pas de prescription particulière.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **50%** de la superficie du terrain.
2. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas cette règle, la réhabilitation, le changement de destination, la transformation et la reconstruction après sinistre sont autorisés.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est calculée à partir de l'altitude moyenne du terrain concerné avant travaux de terrassement nécessaires à la réalisation du projet.

- 1- La hauteur maximale d'une construction ne peut excéder 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
- 2- Toutefois, dans le cas d'une extension de construction existante ne respectant pas ces dispositions, l'extension ne devra pas avoir une hauteur supérieure à celle du bâtiment principal, mais pourra avoir une hauteur égale ou inférieure.

Dans tous les cas, la reconstruction après sinistre pourra se faire à l'identique.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, les architectures, 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.

Clôtures

- 1- Les clôtures sur voie ou espace public et en limite séparative ne sont pas obligatoires. Néanmoins, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, si une clôture s'avère nécessaire, elle devra être conçue de manière à assurer une unité avec la ou les constructions existantes sur la propriété et avec les clôtures existantes dans le voisinage immédiat.
- 2- Les clôtures végétales seront impérativement composées d'essences locales (*voir la liste en Annexe n°9 au présent règlement*). Leur hauteur est limitée à deux mètres.
- 3- Dans tous les cas, les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, sont interdits
- 4- Les murs de parpaings, agglomérés ou de briques creuses sont autorisés à condition qu'ils soient revêtus d'un enduit d'une gamme identique à celle des matériaux ou de l'enduit utilisé(s) pour l'équipement. Leur hauteur ne devra pas excéder 1m80.
- 5- Les clôtures et haies implantées à l'alignement des voies ne devront apporter aucune gêne à la circulation et à la visibilité des automobilistes, notamment au niveau des intersections.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- 1- Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales et, dans la mesure du possible, variées. Une liste indicative de ces essences figure en annexe n°8 au présent règlement.
- 2- Les espaces libres doivent être paysagés et plantés d'essences locales ; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux.
- 3- Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement.
- 4- Pour tous travaux touchant des éléments du paysage recensés (hors entretien habituel), une déclaration préalable (Article R 421-23 alinéa h du Code de l'urbanisme) doit être déposée en Mairie:
 - o les haies et talus repérés au plan de zonage par des traits en zigzag (éventuellement après déplacement) ;
 - o les mares repérées au plan de zonage par un cercle plein ;
 - o les alignements d'arbres repérés au plan de zonage par une succession de figurés d'arbres vides ;
 - o les vergers repérés au plan de zonage par un polygone rempli d'une trame de losanges.

Ces éléments du paysage doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes en essences régionales. Il pourra éventuellement être toléré qu'ils soient déplacés à condition qu'ils soient reconstitués à l'identique. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte. Les mares ne doivent pas être comblées.

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Pas de prescription particulière.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

La zone UZ est une zone à vocation d'activités artisanales, industrielles, commerciales.

Rappel : Le principe de réciprocité défini à l'article L111-3 du Code rural s'applique aux bâtiments et installations soumises à des dispositions législatives et réglementaires qui fixent des conditions de distances ; ces bâtiments et installations sont recensés en annexe du PLU. Ce principe doit être respecté quel que soit le zonage mis en place, ce, tant que l'exploitation existe.

ARTICLE UZ 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations de la zone qui n'auraient pas une vocation industrielle, artisanale ou commerciale sont interdites.

Et notamment :

- ✓ les constructions à usage d'habitation, sauf logement de fonction lié à l'activité et incorporées aux bâtiments.
- ✓ le stationnement des caravanes, le camping et l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- ✓ l'ouverture et l'exploitation de carrière.
- ✓ les activités de bureaux, de services et de commerces non compatibles avec le voisinage d'activités industrielles.
- ✓ les activités agricoles et constructions à usage agricole.

**ARTICLE UZ 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES
SOUS CONDITIONS**

Rappel : Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées et des bédouilles repérés au plan de zonage par une trame spécifique (un cercle hachuré de points rouges), **toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du Code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée**. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

Lorsque la présence d'une cavité souterraine est présumée, le pétitionnaire sera simplement informé et incité à s'assurer de la stabilité du terrain.

Sont admises :

1. Tout type d'activité (industrielle, artisanale, commerciale, services, bureaux, ...) non interdite à l'article 1
2. Toute occupation ou utilisation du sol liée ou nécessaire aux activités exercées dans la zone, notamment les entrepôts, les logements de fonction et les aires de stationnement
3. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (bassin de rétention et d'infiltration des eaux pluviales, par exemple) et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site.

Sont aussi autorisés les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, ...) et voiries, ainsi que les constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.

ARTICLE UZ 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès et desserte

- 1- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, consultable en annexe du présent règlement (servitude de passage).
- 2- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation, sauf impossibilité technique.
- 3- Les portails seront implantés au moins 5 mètres en retrait de la limite de l'emprise de la voie publique, chaque fois que la configuration du terrain le permet, de sorte qu'une aire de stationnement pouvant accueillir l'équivalent de deux véhicules légers soit créée en dehors de l'emprise de la voie publique.

Voirie

- 1- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet. L'autorisation sera refusée sur les terrains qui ne sont 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 (notamment la circulation des engins de lutte contre l'incendie).
- 2- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tout type de véhicule puisse faire aisément demi-tour
- 3- Les intersections entre les voies doivent être entièrement sécurisées. La délivrance des autorisations est subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les intersections présentent un risque pour les usagers des voies. Ce risque sera apprécié au regard de la position de l'intersection, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 4- Les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique. Les accès à partir d'une voie ouverte à la circulation publique doivent être aménagés de telle manière que les véhicules quels qu'ils soient puissent entrer ou sortir de l'établissement sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses. La limitation du nombre d'accès peut être dans certains cas rendue obligatoire dans la demande d'autorisation.

ARTICLE UZ 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication :

Toute construction ou installation, qui requiert une alimentation en eau potable et/ou en électricité doit être alimentée par branchement au(x) réseau(x) public(s) de distribution. Si la capacité du (ou des) réseau(x) est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du (ou des) dit(s) réseau(x).

Les réseaux d'électricité et de téléphone, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains, dans la mesure du possible.

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction dans les secteurs desservis par les réseaux.

Dans les secteurs non desservis, toute nouvelle construction doit se munir d'un assainissement autonome, conforme aux normes en vigueur au moment de la demande d'autorisation, et en rapport avec la nature des sols du terrain.

La qualité des effluents et les flux rejetés doit être compatible avec les capacités de traitement de la station d'épuration. Dans le cas contraire, un prétraitement sera exigé par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités est interdite dans le réseau d'eaux pluviales et les cours d'eau.

4-2-2 Eaux pluviales

Définition des eaux pluviales :

Sont considérées comme eaux pluviales les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques, les eaux d'arrosage des jardins, des voies publiques et privées, sans ajout de produit lessiviel.

Si le réseau existe, le raccordement est obligatoire.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas.

Le pétitionnaire est en outre vivement encouragé à prévoir un réservoir de collecte des eaux pluviales (réservoir extérieur aérien, cuve extérieure enterrée ou réservoir intérieur) pour satisfaire ou compléter les besoins domestiques et/ou extérieurs en eau (non) potable. Ce dispositif ne permettra pas de s'affranchir du dispositif nécessaire à la régulation des eaux pluviales.

Les dispositifs de rétention d'eau pluviale tels que les bassins de rétention devront être traités, sauf impossibilité technique avérée, en tant qu'espaces publics de qualité : jardins, espaces verts, espaces de jeux, ...

Tous les aménagements hydrauliques (noues, fossés, mares) devront être réalisés dans un souci d'intégration optimale (sans bâche plastique apparente). Les pentes de noues et mares devront être douces afin de faciliter l'entretien mécaniquement.

ARTICLE UZ 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

ARTICLE UZ 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 1- **Les constructions nouvelles devront être implantées au minimum à 10 mètres de la limite d'emprise des voies existantes ou à créer.**
- 2- La reconstruction de bâtiments existants détruits par un sinistre pourra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées en 1.
- 3- Dans le cas de constructions existantes situées à des distances inférieures à celles fixées en 1, l'extension, le changement de destination et la restauration sont autorisés à condition que ces opérations n'aient pas pour effet de rapprocher l'ensemble bâti de la voie.
- 4- Peuvent toutefois être implantés sur la marge de reculement les bâtiments techniques de faible emprise tels que transformateur, local d'accueil, bâtiment de gardiennage.
- 5- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ne sont pas soumis aux distances de reculement.

**ARTICLE UZ 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

- 1- Toute construction nouvelle pourra s'implanter en limite séparative ou en retrait. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **trois mètres**.
- 2- Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas la règle, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, ...) est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.
- 3- La reconstruction de bâtiments existants détruits par un sinistre devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées.
- 4- En limite de zone, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de zone, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **quatre mètres**.

**ARTICLE UZ 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Pas de prescription particulière.

ARTICLE UZ 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 1- L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **50%** de la superficie du terrain.
- 2- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas cette règle, la réhabilitation, le changement de destination, la transformation et la reconstruction après sinistre sont autorisés.

ARTICLE UZ 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est calculée à partir de l'altitude moyenne du terrain concerné avant travaux de terrassement nécessaires à la réalisation du projet.

- 1- La hauteur maximale d'une construction ne peut excéder **15** mètres au faîtage ou à l'acrotère.
- 2- Pour les constructions en limite séparative, elles ne devront pas avoir une hauteur dépassant celle de la construction déjà existante en mitoyenneté sur la parcelle voisine
- 3- Le plafond de hauteur ne s'applique pas aux installations techniques qui par leur nature nécessitent obligatoirement une hauteur supérieure (silos, par exemple)
- 4- Dans le cas d'une extension de construction existante ne respectant pas ces dispositions, l'extension ne devra pas avoir une hauteur supérieure à celle du bâtiment principal, mais pourra avoir une hauteur égale ou inférieure.

Dans tous les cas, la reconstruction après sinistre pourra se faire à l'identique.

ARTICLE UZ 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, les architectures, 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.

Clôtures

- 1- Les clôtures sur voie ou espace public et en limite séparative ne sont pas obligatoires. Néanmoins, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, si une clôture s'avère nécessaire, elle devra être conçue de manière à assurer une unité avec la ou les constructions existantes sur la propriété et avec les clôtures existantes dans le voisinage immédiat.
- 2- Les clôtures végétales seront impérativement composées d'essences locales (*voir la liste en Annexe n°9 au présent règlement*). Dans tous les cas, on favorisera dans la mesure du possible un **accompagnement végétal** des clôtures à travers le doublement par une haie d'essences régionales (*voir liste en annexe n°9*). L'ensemble du dispositif ne pourra excéder une hauteur de 2m50.
- 3- Dans tous les cas, les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, sont interdits.
- 4- Les murs de parpaings, agglomérés ou de briques creuses sont autorisés à condition qu'ils soient revêtus d'un enduit d'une gamme identique à celle des matériaux ou de l'enduit utilisé(s) pour l'activité. Leur hauteur ne devra pas excéder 1m80.
- 5- Dans le cas où la sécurité l'exige, en raison de la nature des activités, de leurs installations, ou de la nature des matières entreposées, des clôtures pleines pourront être prescrites, sans limitation de hauteur, en prenant soin de trouver un traitement architectural adapté.
- 6- Les clôtures et haies implantées à l'alignement des voies ne devront apporter aucune gêne à la circulation et à la visibilité des automobilistes, notamment au niveau des intersections. Le champ de vision de l'automobiliste devra être entièrement dégagé aux entrées des entreprises.

ARTICLE UZ 12 : STATIONNEMENT

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

Il sera exigé :

- ✓ **Pour les constructions à destination de bureaux :**
 - Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction.
- ✓ **Pour les constructions artisanales :**
 - Une place pour 50 m² de SHON
- ✓ **Pour les constructions industrielles :**
 - Une place pour 100 m² de SHON avec un minimum de 1 place pour 2 emplois.

Modalités d'application :

Article L123-1-2 du Code de l'urbanisme :

Les aires de stationnement telles qu'imposées ci-dessus peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant des alinéas précédents, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

ARTICLE UZ 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- 1- Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales et, dans la mesure du possible, variées. Une liste indicative de ces essences figure en annexe n°8 au présent règlement.
- 2- Les espaces libres doivent être paysagés et plantés d'essences locales, notamment sur les marges de reculement par rapport aux voies publiques.
- 3- Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement sauf pour les activités déjà existantes ne pouvant techniquement répondre à cette obligation.
- 4- Pour tous travaux touchant des éléments du paysage recensés (hors entretien habituel), une déclaration préalable (Article R 421-23 alinéa h du Code de l'urbanisme) doit être déposée en Mairie:
 - les haies et talus repérés au plan de zonage par des traits en zigzag (éventuellement après déplacement) ;
 - les mares repérées au plan de zonage par un cercle plein ;
 - les alignements d'arbres repérés au plan de zonage par une succession de figurés d'arbres vides ;
 - les vergers repérés au plan de zonage par un polygone rempli d'une trame de losanges.

Ces éléments du paysage doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes en essences régionales. Il pourra éventuellement être toléré qu'ils soient déplacés à condition qu'ils soient reconstitués à l'identique. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte. Les mares ne doivent pas être comblées.

ARTICLE UZ 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Pas de prescription particulière.

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

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Il s'agit d'une zone d'ouverture à l'urbanisation immédiate qui permet l'extension de l'urbanisation à vocation d'habitat et d'activités artisanales compatibles avec le voisinage des habitations.

Rappel : Le principe de réciprocité défini à l'article L111-3 du Code rural s'applique aux bâtiments et installations soumises à des dispositions législatives et réglementaires qui fixent des conditions de distances ; ces bâtiments et installations sont recensés en annexe du PLU. Ce principe doit être respecté quel que soit le zonage mis en place, ce, tant que l'exploitation existe.

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- Les activités industrielles et artisanales incompatibles avec le voisinage des habitations
- 2- Les activités agricoles et constructions à usage agricole.
- 3- Le camping pratiqué isolément en application de l'article R 111-43 du Code de l'urbanisme, la création de terrains de camping et caravanning
- 4- Les habitations légères de loisirs
- 5- Les dépôts de ferrailles, d'épaves, de matériaux, de déchets, de combustibles solides ou liquides, ainsi que les véhicules désaffectés.
- 6- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 7- Les installations génératrices de bruits.

**ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES
SOUS CONDITIONS**

Rappel : Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées et des bêttoires repérés au plan de zonage par une trame spécifique (un cercle hachuré de points rouges), toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du Code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

Lorsque la présence d'une cavité souterraine est présumée, le pétitionnaire sera simplement informé et incité à s'assurer de la stabilité du terrain.

Sont admises toutes nouvelles constructions ou activités non interdites à l'article 1 sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage des habitations, 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, dans le respect des orientations particulières d'aménagement définies dans la pièce n°2 du dossier de PLU ainsi que :

- 1- Le stationnement temporaire d'une caravane sur un terrain où est implantée une construction constituant la résidence de l'utilisateur en application de l'article R 111-40 du Code de l'urbanisme à condition qu'elle ne soit pas visible depuis la voie publique ou depuis le voisinage.
- 2- Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, ...) et voiries, ainsi que les constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif sont autorisés sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.
- 3- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et/ou à la correction de désordres hydrauliques (bassin de rétention et d'infiltration des eaux pluviales, par exemple) et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site.

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès et desserte

- 1- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, consultable en annexe du présent règlement (servitude de passage).
- 2- Lors du détachement de deux parcelles contiguës sur un même terrain, les accès devront être jumelés si les conditions de sécurité et de visibilité le permettent ainsi que la configuration du terrain ou la présence d'éléments gênants non susceptibles d'être déplacés (mât de réseau électrique, arbre, ...).
- 3- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation, sauf impossibilité technique.
- 4- Les portails seront implantés au moins 5 mètres en retrait de la limite de l'emprise de la voie publique, chaque fois que la configuration du terrain le permet, de sorte qu'une aire de stationnement pouvant accueillir l'équivalent de deux véhicules légers soit créée en dehors de l'emprise de la voie publique.

Voirie

- 1- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet. L'autorisation sera refusée sur les terrains qui ne sont 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 (notamment la circulation des engins de lutte contre l'incendie).
- 2- Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, les voies d'une longueur de plus de 50 mètres se terminant en impasse et desservant au moins 3 lots à bâtir doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de ramassage des ordures ménagères, les engins de lutte contre l'incendie, ... puissent faire aisément demi-tour
- 3- Les intersections entre les voies doivent être entièrement sécurisées. La délivrance des autorisations est subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les intersections présentent un risque pour les usagers des voies. Ce risque sera apprécié au regard de la position de l'intersection, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 4- Les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique
- 5- Pour les opérations réalisées par tranche ou par permis de construire successifs, quelle que soit la dimension de la première tranche, il sera exigé, en espace non privatif, la possibilité de raccordement de voirie ultérieure avec les éventuelles tranches supplémentaires ou opérations mitoyennes.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication :

Toute construction ou installation, qui requiert une alimentation en eau potable et/ou en électricité doit être alimentée par branchement au(x) réseau(x) public(s) de distribution. Si la capacité du (ou des) réseau(x) est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du (ou des) dit(s) réseau(x).

Les réseaux d'électricité et de téléphone, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être **souterrains**, dans la mesure du possible.

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction dans les secteurs desservis par les réseaux.

Dans les secteurs non desservis, toute nouvelle construction doit se munir d'un assainissement autonome, conforme aux normes en vigueur au moment de la demande d'autorisation, et en rapport avec la nature des sols de la parcelle.

La qualité des effluents et les flux rejetés doit être compatible avec les capacités de traitement de la station d'épuration. Dans le cas contraire, un prétraitement sera exigé par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités est interdite dans le réseau d'eaux pluviales et les cours d'eau.

4-2-2 Eaux pluviales

Définition des eaux pluviales :

Sont considérées comme eaux pluviales les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques, les eaux d'arrosage des jardins, des voies publiques et privées, sans ajout de produit lessiviel.

Si le réseau existe, le raccordement est obligatoire.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas.

Le pétitionnaire est en outre vivement encouragé à prévoir un réservoir de collecte des eaux pluviales (réservoir extérieur aérien, cuve extérieure enterrée ou réservoir intérieur) pour satisfaire ou compléter les besoins domestiques et/ou extérieurs en eau (non) potable. Ce dispositif ne permettra pas de s'affranchir du dispositif nécessaire à la régulation des eaux pluviales.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les dispositifs de rétention d'eau pluviale tels que les bassins de rétention devront être traités, sauf impossibilité technique avérée, en tant qu'espaces publics de qualité : jardins, espaces verts, espaces de jeux, ...

Tous les aménagements hydrauliques (noues, fossés, mares) devront être réalisés dans un souci d'intégration optimale (sans bâche plastique apparente). Les pentes de noues et mares devront être douces afin de faciliter l'entretien mécaniquement.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 1- Pour qu'un terrain soit constructible, il faut que sa superficie soit supérieure ou égale à 1200 m² pour les secteurs non desservis par l'assainissement collectif et 800 m² pour les secteurs desservis par l'assainissement collectif

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles devront être implantées au minimum à 3 mètres de la limite d'emprise des voies existantes ou à créer.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

- 1- Toute construction nouvelle devra s'implanter en retrait. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **trois mètres**.
- 2- Les constructions en limite séparative peuvent être autorisées en adossement à un bâtiment ou à un mur existant contigu à condition qu'elles n'excèdent pas la hauteur de ce bâtiment ou de ce mur.
- 3- Les annexes peuvent également être autorisées en limite séparative si et seulement si leur hauteur n'excède pas 4 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 1- Deux habitations non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur à l'égout du toit de la plus élevée des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres. Cette distance peut être réduite de moitié sans être inférieure à 2 mètres lorsque les façades en vis à vis des bâtiments ne comportent pas de baies principales et fenêtres d'éclairage.
- 2- Ces prescriptions peuvent ne pas être appliquées aux annexes.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 1- L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est calculée à partir de l'altitude moyenne du terrain concerné avant travaux de terrassement nécessaires à la réalisation du projet.

- 1- La hauteur maximale d'une construction ne peut excéder 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère (soit R + 2 + C (combles aménageables)).
- 2- Dans le cas d'une annexe indépendante, la hauteur maximale est fixée à 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Généralités :

- 1- Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, les architectures, 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.

Façades et matériaux :

- 2- Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparent (pierres de taille, moellons appareillés, briques cuites pleines jointoyées, essentages d'ardoises, bardages de bois, ...) devront recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint
- 3- Les matériaux d'imitation de matériaux traditionnels (fausse brique, faux pan de bois, ...) sont autorisés sous réserve de présenter une unité d'aspect avec les matériaux traditionnellement employés sur les constructions à typologie locale. En particulier, l'agencement des pans de bois devra respecter les agencements traditionnels locaux. Par conséquent, les colombages de type alsaciens, par exemple, ou fantaisistes sont interdits.
- 4- Le traitement des parements et des enduits doit être de qualité égale sur l'ensemble des façades
- 5- Les bétons apparents sont autorisés s'ils sont réalisés avec coffrage appareillé et coulés avec soin en vue de rester brut

Couleurs :

- 6- Le blanc pur est interdit en façade comme en toiture et le noir est interdit en façade.
- 7- Toute peinture, ou enduit coloré, doit être motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux.
- 8- Les tuiles claires ou de couleur vive, criarde sont interdites. Elles devront adopter un ton soutenu, vieilli.

Toitures, ouvertures :

- 9- La tuile canal, la tuile PVC, la tuile béton, la tôle ondulée et le bardeau bitumeux sont interdits en matériaux de couverture sauf dans le cas d'extensions ou de rénovation de constructions existantes qui sont déjà recouvertes avec ces matériaux.
- 10- Le zinc et le bac acier sont autorisés à condition qu'ils soient anthracites ou de teinte ardoise.
- 11- Si la toiture est à deux versants, l'inclinaison devra être comprise entre 40 et 50°. Toutefois, dans le cadre d'extension, de changement de destination ou de réhabilitation, elles pourront être identiques à l'existant.

12- Les toitures à un seul versant (monopentes) devront présenter une pente supérieure à 30° et ne sont admises que pour les constructions en adossement à un bâtiment existant ou pour les constructions ou annexes implantées en limite séparative

13- Les toitures terrasses sont seulement autorisées dans les cas suivants :

- ✓ en élément de liaison, ou pour des extensions mesurées ou pour des annexes attenantes à la construction principale ;
- ✓ sur la construction principale tant qu'elles n'excèdent pas 1/3 de la superficie totale de la toiture ;
- ✓ sur les constructions à destination de bureau, d'activité commerciale, artisanale et/ou de service ;
- ✓ sur les équipements publics ou d'intérêt collectif.

14- Les toitures des constructions à destination d'habitation doivent observer un débord d'au moins 0,20 mètre, en façade comme en pignon. Cette règle ne s'applique pas aux toitures terrasses. Dans le cas d'extensions ou de réhabilitations, elles pourront être identiques à l'existant.

Cas particulier des annexes

15- Dans le cas de la construction d'annexes, il pourra être autorisé une pente de toiture différente et des matériaux autres que ceux existants sur la construction principale sous réserve que cette annexe reste en harmonie avec la construction principale.

16- Les extensions et les annexes vitrées (vérandas) sont autorisées. Elles devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides sont autorisés comme matériaux de constructions et de couverture. Seule la tôle ondulée translucide est interdite.

Energies renouvelables

17- Les surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire sont autorisées en toiture à condition qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction. Dans le cas des constructions existantes, elles sont autorisées à condition qu'elles soient implantées dans le plan du toit.

18- La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel.

Clôtures

- 19- Les clôtures sur voie ou espace public et en limite séparative ne sont pas obligatoires. Néanmoins, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, si une clôture s'avère nécessaire, elle devra être conçue de manière à assurer une unité avec la ou les constructions existantes sur la propriété et avec les clôtures existantes dans le voisinage immédiat.
- 20- Les clôtures végétales seront impérativement composées d'essences locales (*voir la liste en Annexe n°9 au présent règlement*). Leur hauteur est limitée à deux mètres.
- 21- Dans tous les cas, les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, sont interdits
- 22- Les murs de parpaings, agglomérés ou de briques creuses sont autorisés à condition qu'ils soient revêtus d'un enduit d'une gamme identique à celle des matériaux ou de l'enduit utilisé(s) pour la maison. Leur hauteur ne devra pas excéder 1m80.
- 23- Les clôtures et haies implantées à l'alignement des voies ne devront apporter aucune gêne à la circulation et à la visibilité des automobilistes, notamment au niveau des intersections.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

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

Il sera exigé :

- ✓ **pour les habitations individuelles :**
 - deux places de stationnement par logement sur la parcelle privative.
- ✓ **pour les immeubles d'habitation collective :**
 - une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette avec un minimum d'une place par logement sur le terrain.
- ✓ **Pour les constructions à destination de bureaux :**
 - Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction.
- ✓ **Pour les établissements commerciaux :**
 - **Commerces courants :** (cas général)
Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement.
 - **Hôtels et restaurants :**
Une place de stationnement par chambre
Une place de stationnement pour 10 m² de surface de salle.
- ✓ **Pour les salles de spectacles et de réunion :**
 - Des places de stationnement en fonction de la capacité d'accueil.

Modalités d'application :

Article L123-1-2 du Code de l'urbanisme :

Les aires de stationnement telles qu'imposées ci-dessus peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant des alinéas précédents, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

NOTA : Les règles applicables aux constructions non prévues ci-dessus sont celles applicables aux établissements auxquels ces constructions sont les plus directement assimilables.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- 1- Les haies végétales seront obligatoirement composées d'essences locales, si possible variées. Une liste indicative d'essences appropriées figure en annexe n°8 du présent règlement.
- 2- Les espaces libres doivent être paysagés et plantés d'essences locales ; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux.
- 3- Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement.
- 4- Les espaces verts doivent occuper une superficie supérieure ou égale à **20%** de la superficie du terrain d'assiette de la construction issu de la division
- 5- Toute opération d'aménagement d'ensemble d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare doit comporter un ou plusieurs espaces verts communs d'une superficie totale supérieure ou égale à 10% de la superficie totale de la propriété assiette de l'opération (y compris ouvrages de gestion des eaux pluviales paysagés)
- 6- Pour tous travaux touchant les éléments du paysage recensés (hors entretien habituel), une déclaration préalable (Article R 421-23 alinéa h du Code de l'urbanisme) doit être déposée en Mairie:
 - les haies et talus repérés au plan de zonage par des traits en zigzag (éventuellement après déplacement) ;
 - les mares repérées au plan de zonage par un cercle plein ;
 - les alignements d'arbres repérés au plan de zonage par une succession de figurés d'arbres vides ;
 - les vergers repérés au plan de zonage par un polygone rempli d'une trame de losanges.

Ces éléments du paysage doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes en essences régionales. Il pourra éventuellement être toléré qu'ils soient déplacés à condition qu'ils soient reconstitués à l'identique. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte. Les mares ne doivent pas être comblées.

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation de sols.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUc

Il s'agit d'une zone d'ouverture à l'urbanisation immédiate en continuité du hameau de Trouville qui permet l'extension de l'urbanisation à vocation principale d'habitat.

Rappel : Le principe de réciprocité défini à l'article L111-3 du Code rural s'applique aux bâtiments et installations soumises à des dispositions législatives et réglementaires qui fixent des conditions de distances ; ces bâtiments et installations sont recensés en annexe du PLU. Ce principe doit être respecté quel que soit le zonage mis en place, ce, tant que l'exploitation existe.

ARTICLE 1AUc 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- Les activités agricoles et constructions à usage agricole.
- 2- Le camping pratiqué isolément en application de l'article R 111-43 du Code de l'urbanisme, la création de terrains de camping et caravanning
- 3- Les dépôts de ferrailles, d'épaves, de matériaux, de déchets, de combustibles solides ou liquides, ainsi que les véhicules désaffectés.
- 4- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 5- Les installations génératrices de bruits.

**ARTICLE 1AUc 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES
SOUS CONDITIONS**

Rappel: Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées et des bétoires repérés au plan de zonage par une trame spécifique (un cercle hachuré de points rouges), **toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du Code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.** Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

Lorsque la présence d'une cavité souterraine est présumée, le pétitionnaire sera simplement informé et incité à s'assurer de la stabilité du terrain.

Sont admises toutes nouvelles constructions ou activités non interdites à l'article 1 sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage des habitations, **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,** dans le respect des orientations particulières d'aménagement définies dans la pièce n°2 du dossier de PLU , ainsi que :

- 1- Le stationnement temporaire d'une caravane sur un terrain où est implantée une construction constituant la résidence de l'utilisateur en application de l'article R 111-40 du Code de l'urbanisme à condition qu'elle ne soit pas visible depuis la voie publique ou depuis le voisinage.
- 2- Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, ...) et voiries, ainsi que les constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif sont autorisés sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.
- 3- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et/ou à la correction de désordres hydrauliques (bassin de rétention et d'infiltration des eaux pluviales, par exemple) et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site.

ARTICLE 1AUc 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès et desserte

- 1- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, consultable en annexe du présent règlement (servitude de passage).
- 2- Lors du détachement de deux parcelles contiguës sur un même terrain, les accès devront être jumelés si les conditions de sécurité et de visibilité le permettent ainsi que la configuration du terrain ou la présence d'éléments gênants non susceptibles d'être déplacés (mât de réseau électrique, arbre, ...).
- 3- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation, sauf impossibilité technique.
- 4- Les portails seront implantés au moins 5 mètres en retrait de la limite de l'emprise de la voie publique, chaque fois que la configuration du terrain le permet, de sorte qu'une aire de stationnement pouvant accueillir l'équivalent de deux véhicules légers soit créée en dehors de l'emprise de la voie publique.

Voirie

- 5- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet. L'autorisation sera refusée sur les terrains qui ne sont 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 (notamment la circulation des engins de lutte contre l'incendie).
- 6- Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, les voies d'une longueur de plus de 50 mètres se terminant en impasse et desservant au moins 3 lots à bâtir doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de ramassage des ordures ménagères, les engins de lutte contre l'incendie, ... puissent faire aisément demi-tour
- 7- Les intersections entre les voies doivent être entièrement sécurisées. La délivrance des autorisations est subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les intersections présentent un risque pour les usagers des voies. Ce risque sera apprécié au regard de la position de l'intersection, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 8- Les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique

- 9- Les voies en impasse ne peuvent desservir plus de 10 logements ou 1000 m² de surface hors œuvre nette
- 10- Pour les opérations réalisées par tranche ou par permis de construire successifs, quelle que soit la dimension de la première tranche, il sera exigé, en espace non privatif, la possibilité de raccordement de voirie ultérieure avec les éventuelles tranches supplémentaires ou opérations mitoyennes.

ARTICLE 1AUc 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication :

Toute construction ou installation, qui requiert une alimentation en eau potable et/ou en électricité doit être alimentée par branchement au(x) réseau(x) public(s) de distribution. Si la capacité du (ou des) réseau(x) est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du (ou des) dit(s) réseau(x).

Les réseaux d'électricité et de téléphone, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains, dans la mesure du possible.

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

Toute nouvelle construction doit se munir d'un assainissement autonome, conforme aux normes en vigueur au moment de la demande d'autorisation, et en rapport avec la nature des sols de la parcelle.

La qualité des effluents et les flux rejetés doit être compatible avec les capacités de traitement de la station d'épuration. Dans le cas contraire, un prétraitement sera exigé par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités est interdite dans le réseau d'eaux pluviales et les cours d'eau.

4-2-2 Eaux pluviales

Définition des eaux pluviales :

Sont considérées comme eaux pluviales les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques, les eaux d'arrosage des jardins, des voies publiques et privées, sans ajout de produit lessiviel.

Si le réseau existe, le raccordement est obligatoire.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas.

Le pétitionnaire est en outre vivement encouragé à prévoir un réservoir de collecte des eaux pluviales (réservoir extérieur aérien, cuve extérieure enterrée ou réservoir intérieur) pour satisfaire ou compléter les besoins domestiques et/ou extérieurs en eau (non) potable. Ce dispositif ne permettra pas de s'affranchir du dispositif nécessaire à la régulation des eaux pluviales.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les dispositifs de rétention d'eau pluviale tels que les bassins de rétention devront être traités, sauf impossibilité technique avérée, en tant qu'espaces publics de qualité : jardins, espaces verts, espaces de jeux, ...

Tous les aménagements hydrauliques (noues, fossés, mares) devront être réalisés dans un souci d'intégration optimale (sans bâche plastique apparente). Les pentes de noues et mares devront être douces afin de faciliter l'entretien mécaniquement.

ARTICLE 1AUc 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 1- Pour qu'un terrain soit constructible, il faut que sa superficie soit supérieure ou égale à 1200 m²

ARTICLE 1AUc 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 1- Les constructions nouvelles devront être implantées au minimum à 10 mètres de la limite d'emprise des voies existantes ou à créer.

ARTICLE 1AUc 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

- 1- Toute construction nouvelle devra s'implanter en retrait. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **trois mètres**
- 2- Les constructions en limite séparative peuvent être autorisées en adossement à un bâtiment ou à un mur existant contigu à condition qu'elles n'excèdent pas la hauteur de ce bâtiment ou de ce mur
- 3- Les annexes peuvent également être autorisées en limite séparative si et seulement si leur hauteur n'excède pas 4 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

ARTICLE 1AUc 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 1- Deux habitations non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur à l'égout du toit de la plus élevée des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres. Cette distance peut être réduite de moitié sans être inférieure à 2 mètres lorsque les façades en vis à vis des bâtiments ne comportent pas de baies principales et fenêtres d'éclairage.
- 2- Ces prescriptions peuvent ne pas être appliquées aux annexes.

ARTICLE 1AUc 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **30%** de la superficie du terrain.

ARTICLE 1AUc 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est calculée à partir de l'altitude moyenne du terrain concerné avant travaux de terrassement nécessaires à la réalisation du projet.

- 1- La hauteur maximale d'une construction ne peut excéder 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère (soit **R + 2 + C** (combles aménageables)).
- 2- Dans le cas d'une annexe indépendante, la hauteur maximale est fixée à 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

ARTICLE 1AUc 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Généralités :

- 1- Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, les architectures, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 2- En cas de rénovation et de réhabilitation de constructions anciennes, les aménagements devront être conduits dans le respect de l'architecture originelle des constructions. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé, en particulier pour les façades sur rue.

Façades et matériaux :

- 3- Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparent (pierres de taille, moellons appareillés, briques cuites pleines jointoyées, essentages d'ardoises, bardages de bois, ...) devront recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint
- 4- Les matériaux d'imitation de matériaux traditionnels (fausse brique, faux pan de bois, ...) sont autorisés sous réserve de présenter une unité d'aspect avec les matériaux traditionnellement employés sur les constructions à typologie locale. En particulier, l'agencement des pans de bois devra respecter les agencements traditionnels locaux. Par conséquent, les colombages de type alsaciens, par exemple, ou fantaisistes sont interdits.
- 5- Le traitement des parements et des enduits doit être de qualité égale sur l'ensemble des façades
- 6- Les bétons apparents sont autorisés s'ils sont réalisés avec coffrage appareillé et coulés avec soin en vue de rester brut

Couleurs :

- 7- Le blanc pur est interdit en façade comme en toiture et le noir est interdit en façade.
- 8- Toute peinture, ou enduit coloré, doit être motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux.
- 9- Les tuiles claires ou de couleur vive, criarde sont interdites. Elles devront adopter un ton soutenu, vieilli.

Toitures, ouvertures :

- 10- La tuile canal, la tuile PVC, la tuile béton, la tôle ondulée et le bardeau bitumeux sont interdits en matériaux de couverture sauf dans le cas d'extensions ou de rénovation de constructions existantes qui sont déjà recouvertes avec ces matériaux.
- 11- Le zinc et le bac acier sont autorisés à condition qu'ils soient anthracites ou de teinte ardoise.
- 12- Si la toiture est à deux versants, l'inclinaison devra être comprise entre 40 et 50°. Toutefois, dans le cadre d'extension, de changement de destination ou de réhabilitation, elles pourront être identiques à l'existant.
- 13- Les toitures à un seul versant (monopentes) devront présenter une pente supérieure à 30° et ne sont admises que pour les constructions en adossement à un bâtiment existant ou pour les constructions ou annexes implantées en limite séparative
- 14- Les toitures terrasses sont seulement autorisées dans les cas suivants :
 - ✓ en élément de liaison, ou pour des extensions mesurées ou pour des annexes attendant à la construction principale ;
 - ✓ sur la construction principale tant qu'elles n'excèdent pas 1/3 de la superficie totale de la toiture ;
 - ✓ sur les constructions à destination de bureau, d'activité commerciale, artisanale et/ou de service ;
 - ✓ sur les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- 15- Les toitures des constructions à destination d'habitation doivent observer un débord d'au moins 0,20 mètre, en façade comme en pignon. Cette règle ne s'applique pas aux toitures terrasses. Dans le cas d'extensions ou de réhabilitations, elles pourront être identiques à l'existant.

Cas particulier des annexes

- 16- Dans le cas de la construction d'annexes, il pourra être autorisé une pente de toiture différente et des matériaux autres que ceux existants sur la construction principale sous réserve que cette annexe reste en harmonie avec la construction principale.
- 17- Les extensions et les annexes vitrées (vérandas) sont autorisées. Elles devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides sont autorisés comme matériaux de constructions et de couverture. Seule la tôle ondulée translucide est interdite.

Energies renouvelables

- 18- Les surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire sont autorisées en toiture à condition qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction. Dans le cas des constructions existantes, elles sont autorisées à condition qu'elles soient implantées dans le plan du toit.
- 19- La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel.

Clôtures

- 20- Les clôtures sur voie ou espace public et en limite séparative ne sont pas obligatoires. Néanmoins, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, si une clôture s'avère nécessaire, elle devra être conçue de manière à assurer une unité avec la ou les constructions existantes sur la propriété et avec les clôtures existantes dans le voisinage immédiat.
- 21- Les clôtures végétales seront impérativement composées d'essences locales (*voir la liste en Annexe n°9 au présent règlement*). Leur hauteur est limitée à deux mètres.
- 22- Dans tous les cas, les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, sont interdits
- 23- Les murs de parpaings, agglomérés ou de briques creuses sont autorisés à condition qu'ils soient revêtus d'un enduit d'une gamme identique à celle des matériaux ou de l'enduit utilisé(s) pour la maison. Leur hauteur ne devra pas excéder 1m80.
- 24- Les clôtures et haies implantées à l'alignement des voies ne devront apporter aucune gêne à la circulation et à la visibilité des automobilistes, notamment au niveau des intersections.

ARTICLE 1AUc 12 : STATIONNEMENT

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

Il sera exigé :

- ✓ **pour les habitations individuelles :**
 - deux places de stationnement par logement sur la parcelle privative
- ✓ **pour les immeubles d'habitation collective :**
 - une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette avec un minimum d'une place par logement sur le terrain.
- ✓ **Pour les constructions à destination de bureaux :**
 - Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction.
- ✓ **Pour les établissements commerciaux :**
 - **Commerces courants :** (cas général)
Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement
 - **Hôtels et restaurants :**
Une place de stationnement par chambre
Une place de stationnement pour 10 m² de surface de salle.
- ✓ **Pour les salles de spectacles et de réunion :**
 - Des places de stationnement en fonction de la capacité d'accueil.

Modalités d'application :

Article L123-1-2 du Code de l'urbanisme :

Les aires de stationnement telles qu'imposées ci-dessus peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant des alinéas précédents, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

NOTA : Les règles applicables aux constructions non prévues ci-dessus sont celles applicables aux établissements auxquels ces constructions sont les plus directement assimilables.

ARTICLE 1AUc 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- 1- Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales et, dans la mesure du possible, variées. Une liste indicative de ces essences figure en annexe n°8 au présent règlement.
- 2- Les espaces libres doivent être paysagés et plantés d'essences locales ; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux.
- 3- Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement.
- 4- Les espaces verts doivent occuper une superficie supérieure ou égale à **30%** de la superficie du terrain d'assiette de la construction issu de la division
- 5- Pour tous travaux touchant des éléments du paysage recensés (hors entretien habituel), une déclaration préalable (Article R 421-23 alinéa h du Code de l'urbanisme) doit être déposée en Mairie:
 - les haies et talus repérés au plan de zonage par des traits en zigzag (éventuellement après déplacement) ;
 - les mares repérées au plan de zonage par un cercle plein ;
 - les alignements d'arbres repérés au plan de zonage par une succession de figurés d'arbres vides ;
 - les vergers repérés au plan de zonage par un polygone rempli d'une trame de losanges.

Ces éléments du paysage doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes en essences régionales. Il pourra éventuellement être toléré qu'ils soient déplacés à condition qu'ils soient reconstitués à l'identique. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte. Les mares ne doivent pas être comblées.

ARTICLE 1AUc 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- 1- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à **0,30** pour les habitations. Il ne s'applique pas à la reconstruction des constructions existantes après sinistre.
- 2- **En vertu de l'article L.123-1-1** du Code de l'urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

En cas de division d'une parcelle bâtie, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface hors oeuvre nette des bâtiments existant sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe

Il s'agit d'un espace ayant vocation à être ouvert à l'urbanisation à plus ou moins long terme pouvant accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Rappel : Le principe de réciprocité défini à l'article L111-3 du Code rural s'applique aux bâtiments et installations soumises à des dispositions législatives et réglementaires qui fixent des conditions de distances ; ces bâtiments et installations sont recensés en annexe du PLU. Ce principe doit être respecté quel que soit le zonage mis en place, ce, tant que l'exploitation existe.

ARTICLE 1AUe 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles listées à l'article 2 sont interdites.

**ARTICLE 1AUE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES
SOUS CONDITIONS**

Rappel : Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées et des bétoires repérés au plan de zonage par une trame spécifique (un cercle hachuré de points rouges), **toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du Code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.** Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

Lorsque la présence d'une cavité souterraine est présumée, le pétitionnaire sera simplement informé et incité à s'assurer de la stabilité du terrain.

Sont admises sous condition(s) les occupations et utilisations du sol suivantes, **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,** dans le respect des orientations d'aménagement reportées sur le plan de zonage :

- 1- Les constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur ; en cas d'impossibilité technique, certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de zone peuvent ne pas leur être imposées
- 2- Les annexes indissociables aux équipements mentionnés au 1-
- 3- Les logements de fonction et de gardiennage
- 4- Les aires de stationnement sous réserve d'un aménagement paysager
- 5- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié
- 6- Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, ...) et voiries, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté. Dans ce cas, certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.

ARTICLE 1AUe 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès et desserte

- 1- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, consultable en annexe du présent règlement (servitude de passage).
- 2- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation, sauf impossibilité technique.
- 3- Les portails seront implantés au moins 5 mètres en retrait de la limite de l'emprise de la voie publique, chaque fois que la configuration du terrain le permet, de sorte qu'une aire de stationnement pouvant accueillir l'équivalent de deux véhicules légers soit créée en dehors de l'emprise de la voie publique.

Voirie

- 5- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet. L'autorisation sera refusée sur les terrains qui ne sont 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 (notamment la circulation des engins de lutte contre l'incendie).
- 6- Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, les voies d'une longueur de plus de 50 mètres se terminant en impasse et desservant au moins 3 lots à bâtir doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de ramassage des ordures ménagères, les engins de lutte contre l'incendie, ... puissent faire aisément demi-tour
- 7- Les intersections entre les voies doivent être entièrement sécurisées. La délivrance des autorisations est subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les intersections présentent un risque pour les usagers des voies. Ce risque sera apprécié au regard de la position de l'intersection, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 8- Les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique

ARTICLE 1AUE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication :

Toute construction ou installation, qui requiert une alimentation en eau potable et/ou en électricité doit être alimentée par branchement au(x) réseau(x) public(s) de distribution. Si la capacité du (ou des) réseau(x) est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du (ou des) dit(s) réseau(x).

Les réseaux d'électricité et de téléphone, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains, dans la mesure du possible.

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction dans les secteurs desservis par les réseaux.

Dans les secteurs non desservis, toute nouvelle construction doit se munir d'un assainissement autonome, conforme aux normes en vigueur au moment de la demande d'autorisation, et en rapport avec la nature des sols du terrain. La qualité des effluents et les flux rejetés doit être compatible avec les capacités de traitement de la station d'épuration. Dans le cas contraire, un prétraitement sera exigé par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités est interdite dans le réseau d'eaux pluviales et les cours d'eau.

4-2-2 Eaux pluviales

Définition des eaux pluviales :

Sont considérées comme eaux pluviales les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques, les eaux d'arrosage des jardins, des voies publiques et privées, sans ajout de produit lessiviel.

Si le réseau existe, le raccordement est obligatoire.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas.

Le pétitionnaire est en outre vivement encouragé à prévoir un réservoir de collecte des eaux pluviales (réservoir extérieur aérien, cuve extérieure enterrée ou réservoir intérieur) pour satisfaire ou compléter les besoins domestiques et/ou extérieurs en eau (non) potable. Ce dispositif ne permettra pas de s'affranchir du dispositif nécessaire à la régulation des eaux pluviales.

Les dispositifs de rétention d'eau pluviale tels que les bassins de rétention devront être traités, sauf impossibilité technique avérée, en tant qu'espaces publics de qualité : jardins, espaces verts, espaces de jeux, ...

Tous les aménagements hydrauliques (noues, fossés, mares) devront être réalisés dans un souci d'intégration optimale (sans bâche plastique apparente). Les pentes de noues et mares devront être douces afin de faciliter l'entretien mécaniquement.

ARTICLE 1AUe 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

ARTICLE 1AUe 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 1- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction nouvelle au point de la limite **d'emprise des voies existantes ou à créer** doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **6 mètres**.

ARTICLE 1AUE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

- 1- Toute construction nouvelle pourra s'implanter en limite séparative ou en retrait. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- 2- En limite de zone, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de zone, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **quatre mètres**

ARTICLE 1AUE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescription particulière.

ARTICLE 1AUE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 1- L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **50%** de la superficie du terrain.

ARTICLE 1AUE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est calculée à partir de l'altitude moyenne du terrain concerné avant travaux de terrassement nécessaires à la réalisation du projet.

- 1- La hauteur maximale d'une construction ne peut excéder **15 mètres** au faîtage ou à l'acrotère.

ARTICLE 1AUe 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, les architectures, 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.

Clôtures

- 1- Les clôtures sur voie ou espace public et en limite séparative ne sont pas obligatoires. Néanmoins, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, si une clôture s'avère nécessaire, elle devra être conçue de manière à assurer une unité avec la ou les constructions existantes sur la propriété et avec les clôtures existantes dans le voisinage immédiat.
- 2- Les clôtures végétales seront impérativement composées d'essences locales (*voir la liste en Annexe n°9 au présent règlement*). Leur hauteur est limitée à deux mètres.
- 3- Dans tous les cas, les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, sont interdits
- 4- Les murs de parpaings, agglomérés ou de briques creuses sont autorisés à condition qu'ils soient revêtus d'un enduit d'une gamme identique à celle des matériaux ou de l'enduit utilisé(s) pour l'équipement. Leur hauteur ne devra pas excéder 1m80.
- 5- Les clôtures et haies implantées à l'alignement des voies ne devront apporter aucune gêne à la circulation et à la visibilité des automobilistes, notamment au niveau des intersections.

ARTICLE 1AUe 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE 1AUE 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- 1- Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales et, dans la mesure du possible, variées. Une liste indicative de ces essences figure en annexe n°8 au présent règlement.
- 2- Les espaces libres doivent être paysagés et plantés d'essences locales ; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux.
- 3- Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement.
- 4- En limite avec la zone A, il sera impérativement recréé une frange arborée d'essences régionales
- 5- Pour tous travaux touchant des éléments du paysage recensés (hors entretien habituel), une déclaration préalable (Article R 421-23 alinéa h du Code de l'urbanisme) doit être déposée en Mairie:
 - les haies et talus repérés au plan de zonage par des traits en zigzag (éventuellement après déplacement) ;
 - les mares repérées au plan de zonage par un cercle plein ;
 - les alignements d'arbres repérés au plan de zonage par une succession de figurés d'arbres vides ;
 - les vergers repérés au plan de zonage par un polygone rempli d'une trame de losanges.

Ces éléments du paysage doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes en essences régionales. Il pourra éventuellement être toléré qu'ils soient déplacés à condition qu'ils soient reconstitués à l'identique. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte. Les mares ne doivent pas être comblées.

ARTICLE 1AUE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Pas de prescription particulière.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUx

Il s'agit d'une zone d'ouverture à l'urbanisation immédiate à vocation d'activités d'artisanat, de commerces, de bureaux, de services compatibles avec le voisinage d'habitat.

Rappel : Le principe de réciprocité défini à l'article L111-3 du Code rural s'applique aux bâtiments et installations soumises à des dispositions législatives et réglementaires qui fixent des conditions de distances ; ces bâtiments et installations sont recensés en annexe du PLU. Ce principe doit être respecté quel que soit le zonage mis en place, ce, tant que l'exploitation existe.

ARTICLE 1AUx 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes occupations de la zone qui ne sont pas en rapport avec la vocation de la zone, à savoir l'activité commerciale et artisanale compatible avec le voisinage d'habitat, notamment :

- ✓ Les constructions à vocation d'habitation sauf logement de fonction lié à l'activité et incorporées aux bâtiments ;
- ✓ Les activités industrielles ;
- ✓ Les activités artisanales incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- ✓ Le camping et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs ;
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- ✓ Les abris de fortune, les dépôts de ferraille, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets, les casses auto ;
- ✓ Les constructions et installations à destination d'activités agricoles.

**ARTICLE 1AUx 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES
SOUS CONDITIONS**

Rappel : Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées et des bétouilles repérés au plan de zonage par une trame spécifique (un cercle hachuré de points rouges), **toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du Code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée**. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

Lorsque la présence d'une cavité souterraine est présumée, le pétitionnaire sera simplement informé et incité à s'assurer de la stabilité du terrain.

Sont admises sous condition(s) les occupations et utilisations du sol suivantes, **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**, dans le respect des orientations d'aménagement reportées sur le plan de zonage :

1. Toute activité commerciale et/ou artisanale **compatible avec le voisinage d'habitat**
2. Toute occupation ou utilisation du sol liée ou nécessaire aux activités exercées dans la zone sous réserve de leur compatibilité avec le voisinage d'habitat, notamment les entrepôts, les logements de fonction et les aires de stationnement
3. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (bassin de rétention et d'infiltration des eaux pluviales, par exemple) et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site.

Sont aussi autorisés les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, ...) et voiries, ainsi que les constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.

ARTICLE 1AUx 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès et desserte

- 1- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, consultable en annexe du présent règlement (servitude de passage).
- 2- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation, sauf impossibilité technique.
- 3- Les portails seront implantés au moins 5 mètres en retrait de la limite de l'emprise de la voie publique, chaque fois que la configuration du terrain le permet, de sorte qu'une aire de stationnement pouvant accueillir l'équivalent de deux véhicules légers soit créée en dehors de l'emprise de la voie publique.

Voirie

- 5- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet. L'autorisation sera refusée sur les terrains qui ne sont 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 (notamment la circulation des engins de lutte contre l'incendie).
- 6- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tout type de véhicule puisse faire aisément demi-tour
- 7- Les intersections entre les voies doivent être entièrement sécurisées. La délivrance des autorisations est subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les intersections présentent un risque pour les usagers des voies. Ce risque sera apprécié au regard de la position de l'intersection, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 8- Les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique. Les accès à partir d'une voie ouverte à la circulation publique doivent être aménagés de telle manière que les véhicules quels qu'ils soient puissent entrer ou sortir de l'établissement sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses. La limitation du nombre d'accès peut être dans certains cas rendue obligatoire dans la demande d'autorisation.

ARTICLE 1AUX 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication :

Toute construction ou installation, qui requiert une alimentation en eau potable et/ou en électricité doit être alimentée par branchement au(x) réseau(x) public(s) de distribution. Si la capacité du (ou des) réseau(x) est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du (ou des) dit(s) réseau(x).

Les réseaux d'électricité et de téléphone, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains, dans la mesure du possible.

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction dans les secteurs desservis par les réseaux.

Dans les secteurs non desservis, toute nouvelle construction doit se munir d'un assainissement autonome, conforme aux normes en vigueur au moment de la demande d'autorisation, et en rapport avec la nature des sols du terrain.

La qualité des effluents et les flux rejetés doit être compatible avec les capacités de traitement de la station d'épuration. Dans le cas contraire, un prétraitement sera exigé par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités est interdite dans le réseau d'eaux pluviales et les cours d'eau.

4-2-2 Eaux pluviales

Définition des eaux pluviales :

Sont considérées comme eaux pluviales les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques, les eaux d'arrosage des jardins, des voies publiques et privées, sans ajout de produit lessiviel.

Si le réseau existe, le raccordement est obligatoire.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas.

Le pétitionnaire est en outre vivement encouragé à prévoir un réservoir de collecte des eaux pluviales (réservoir extérieur aérien, cuve extérieure enterrée ou réservoir intérieur) pour satisfaire ou compléter les besoins domestiques et/ou extérieurs en eau (non) potable. Ce dispositif ne permettra pas de s'affranchir du dispositif nécessaire à la régulation des eaux pluviales.

Les dispositifs de rétention d'eau pluviale tels que les bassins de rétention devront être traités, sauf impossibilité technique avérée, en tant qu'espaces publics de qualité : jardins, espaces verts, espaces de jeux, ...

Tous les aménagements hydrauliques (noues, fossés, mares) devront être réalisés dans un souci d'intégration optimale (sans bâche plastique apparente). Les pentes de noues et mares devront être douces afin de faciliter l'entretien mécaniquement.

ARTICLE 1AUX 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

ARTICLE 1AUx 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 1- Les constructions nouvelles devront être implantées au minimum à 10 mètres de la limite d'emprise des voies existantes ou à créer.
- 2- Peuvent toutefois être implantés sur la marge de reculement les bâtiments techniques de faible emprise tels que transformateur, local d'accueil, bâtiment de gardiennage.
- 3- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ne sont pas soumis aux distances de reculement.

ARTICLE 1AUx 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

- 1- Toute construction nouvelle pourra s'implanter en limite séparative ou en retrait. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **trois mètres**

ARTICLE 1AUx 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescription particulière.

ARTICLE 1AUx 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 1- L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **50%** de la superficie du terrain.

ARTICLE 1AUx 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est calculée à partir de l'altitude moyenne du terrain concerné avant travaux de terrassement nécessaires à la réalisation du projet.

- 1- La hauteur maximale d'une construction nouvelle ne peut excéder **15 mètres** au faîtage ou à l'acrotère.
- 2- Le plafond de hauteur ne s'applique pas aux installations techniques qui par leur nature nécessitent obligatoirement une hauteur supérieure.

ARTICLE 1AUX 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, les architectures, 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.

Clôtures

- 1- Les clôtures sur voie ou espace public et en limite séparative ne sont pas obligatoires. Néanmoins, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, si une clôture s'avère nécessaire, elle devra être conçue de manière à assurer une unité avec la ou les constructions existantes sur la propriété et avec les clôtures existantes dans le voisinage immédiat.
- 2- Les clôtures végétales seront impérativement composées d'essences locales (*voir la liste en Annexe n°9 au présent règlement*). Dans tous les cas, on favorisera dans la mesure du possible un **accompagnement végétal** des clôtures à travers le doublement par une haie d'essences régionales (*voir liste en annexe n°9*). L'ensemble du dispositif ne pourra excéder une hauteur de 2m20.
- 3- Dans tous les cas, les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, sont interdits
- 4- Les murs de parpaings, agglomérés ou de briques creuses sont autorisés à condition qu'ils soient revêtus d'un enduit d'une gamme identique à celle des matériaux ou de l'enduit utilisé(s) pour l'activité. La hauteur des murs pleins ou opaques ne devra pas excéder 1m80.
- 5- Dans le cas où la sécurité l'exige, en raison de la nature des activités, de leurs installations, ou de la nature des matières entreposées, des clôtures pleines pourront être prescrites, sans limitation de hauteur, en prenant soin de trouver un traitement architectural adapté
- 6- Les clôtures et haies implantées à l'alignement des voies ne devront apporter aucune gêne à la circulation et à la visibilité des automobilistes, notamment au niveau des intersections. Le champ de vision de l'automobiliste devra être entièrement dégagé aux entrées des entreprises.

ARTICLE 1AUX 12 : STATIONNEMENT

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

Il sera exigé :

- ✓ **Pour les constructions à destination de bureaux :**
 - Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction.
- ✓ **Pour les constructions artisanales :**
 - Une place pour 50 m² de SHON
- ✓ **Pour les constructions industrielles :**
 - Une place pour 100 m² de SHON avec un minimum de 1 place pour 2 emplois.
- ✓ **Pour les établissements commerciaux :**
 - Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement.
 - 10 places pour 100 m² de surface accessible à la clientèle plus une place par employé pour les magasins de 400 à 2500 m² de vente alimentaire
 - 5 places pour 100 m² de surface accessible à la clientèle pour les magasins de plus de 400 m² de vente pour travaux domestiques et bricolage

Modalités d'application :

Article L123-1-2 du Code de l'urbanisme :

Les aires de stationnement telles qu'imposées ci-dessus peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant des alinéas précédents, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

ARTICLE 1AUx 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- 1- Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales et, dans la mesure du possible, variées. Une liste indicative de ces essences figure en annexe n°8 au présent règlement.
- 2- Les espaces libres doivent être paysagés et plantés d'essences locales, notamment sur les marges de reculement par rapport aux voies publiques.
- 3- Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement sauf pour les activités déjà existantes ne pouvant techniquement répondre à cette obligation.
- 4- Pour tous travaux touchant des éléments du paysage recensés (hors entretien habituel), une déclaration préalable (Article R 421-23 alinéa h du Code de l'urbanisme) doit être déposée en Mairie:
 - les haies et talus repérés au plan de zonage par des traits en zigzag (éventuellement après déplacement) ;
 - les mares repérées au plan de zonage par un cercle plein ;
 - les alignements d'arbres repérés au plan de zonage par une succession de figurés d'arbres vides ;
 - les vergers repérés au plan de zonage par un polygone rempli d'une trame de losanges.

Ces éléments du paysage doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes en essences régionales. Il pourra éventuellement être toléré qu'ils soient déplacés à condition qu'ils soient reconstitués à l'identique. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte. Les mares ne doivent pas être comblées.

ARTICLE 1AUx 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Pas de prescription particulière.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUz

La zone 1AUz est une zone d'ouverture à l'urbanisation immédiate à vocation d'activités artisanales, industrielles incompatibles avec l'habitat.

Sont autorisées notamment les activités industrielles et artisanales « lourdes » ainsi que les activités commerciales.

Rappel : Le principe de réciprocité défini à l'article L111-3 du Code rural s'applique aux bâtiments et installations soumises à des dispositions législatives et réglementaires qui fixent des conditions de distances ; ces bâtiments et installations sont recensés en annexe du PLU. Ce principe doit être respecté quel que soit le zonage mis en place, ce, tant que l'exploitation existe.

ARTICLE 1AUz 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations de la zone qui n'auraient pas une vocation industrielle, artisanale et commerciale sont interdites.

Et notamment :

- ✓ les constructions à usage d'habitation, sauf logement de fonction lié à l'activité et incorporées aux bâtiments.
- ✓ le stationnement des caravanes, le camping et l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- ✓ l'ouverture et l'exploitation de carrière.
- ✓ les activités de bureaux, de services et de commerces non compatibles avec le voisinage d'activités industrielles.
- ✓ les activités agricoles et constructions à usage agricole.

**ARTICLE 1AUZ 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES
SOUS CONDITIONS**

Rappel : Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées et des bétoires repérés au plan de zonage par une trame spécifique (un cercle hachuré de points rouges), **toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du Code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.** Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

Lorsque la présence d'une cavité souterraine est présumée, le pétitionnaire sera simplement informé et incité à s'assurer de la stabilité du terrain.

Sont admises sous condition(s) les occupations et utilisations du sol suivantes, **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,** dans le respect des orientations d'aménagement reportées sur le plan de zonage :

1. Tout type d'activité (industrielle, artisanale, commerciale, services, bureaux, ...) non interdite à l'article 1
2. Toute occupation ou utilisation du sol liée ou nécessaire aux activités exercées dans la zone, notamment les entrepôts, les logements de fonction et les aires de stationnement
3. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (bassin de rétention et d'infiltration des eaux pluviales, par exemple) et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site.

Sont aussi autorisés les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, ...) et voiries, ainsi que les constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.

ARTICLE 1AUZ 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès et desserte

- 1- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, consultable en annexe du présent règlement (servitude de passage).
- 2- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation, sauf impossibilité technique.
- 3- Les portails seront implantés au moins 5 mètres en retrait de la limite de l'emprise de la voie publique, chaque fois que la configuration du terrain le permet, de sorte qu'une aire de stationnement pouvant accueillir l'équivalent de deux véhicules légers soit créée en dehors de l'emprise de la voie publique.

Voirie

- 4- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet. L'autorisation sera refusée sur les terrains qui ne sont 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 (notamment la circulation des engins de lutte contre l'incendie).
- 5- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tout type de véhicule puisse faire aisément demi-tour.
- 6- Les intersections entre les voies doivent être entièrement sécurisées. La délivrance des autorisations est subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les intersections présentent un risque pour les usagers des voies. Ce risque sera apprécié au regard de la position de l'intersection, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 7- Les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique. Les accès à partir d'une voie ouverte à la circulation publique doivent être aménagés de telle manière que les véhicules quels qu'ils soient puissent entrer ou sortir de l'établissement sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses. La limitation du nombre d'accès peut être dans certains cas rendue obligatoire dans la demande d'autorisation.

ARTICLE 1AUZ 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication :

Toute construction ou installation, qui requiert une alimentation en eau potable et/ou en électricité doit être alimentée par branchement au(x) réseau(x) public(s) de distribution. Si la capacité du (ou des) réseau(x) est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du (ou des) dit(s) réseau(x).

Les réseaux d'électricité et de téléphone, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains, dans la mesure du possible.

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction dans les secteurs desservis par les réseaux.

Dans les secteurs non desservis, toute nouvelle construction doit se munir d'un assainissement autonome, conforme aux normes en vigueur au moment de la demande d'autorisation, et en rapport avec la nature des sols du terrain.

La qualité des effluents et les flux rejetés doit être compatible avec les capacités de traitement de la station d'épuration. Dans le cas contraire, un prétraitement sera exigé par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités est interdite dans le réseau d'eaux pluviales et les cours d'eau.

4-2-2 Eaux pluviales

Définition des eaux pluviales :

Sont considérées comme eaux pluviales les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques, les eaux d'arrosage des jardins, des voies publiques et privées, sans ajout de produit lessiviel.

Si le réseau existe, le raccordement est obligatoire.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas.

Le pétitionnaire est en outre vivement encouragé à prévoir un réservoir de collecte des eaux pluviales (réservoir extérieur aérien, cuve extérieure enterrée ou réservoir intérieur) pour satisfaire ou compléter les besoins domestiques et/ou extérieurs en eau (non) potable. Ce dispositif ne permettra pas de s'affranchir du dispositif nécessaire à la régulation des eaux pluviales.

Les dispositifs de rétention d'eau pluviale tels que les bassins de rétention devront être traités, sauf impossibilité technique avérée, en tant qu'espaces publics de qualité : jardins, espaces verts, espaces de jeux, ...

Tous les aménagements hydrauliques (noues, fossés, mares) devront être réalisés dans un souci d'intégration optimale (sans bâche plastique apparente). Les pentes de noues et mares devront être douces afin de faciliter l'entretien mécaniquement.

ARTICLE 1AUZ 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

ARTICLE 1AUZ 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 1- **Les constructions nouvelles devront être implantées au minimum à 10 mètres de la limite d'emprise des voies existantes ou à créer.**
- 2- Peuvent toutefois être implantés sur la marge de reculement les bâtiments techniques de faible emprise tels que transformateur, local d'accueil, bâtiment de gardiennage.
- 3- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ne sont pas soumis aux distances de reculement.

ARTICLE 1AUZ 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

- 1- Toute construction nouvelle pourra s'implanter en limite séparative ou en retrait. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **trois mètres**
- 2- En limite de zone, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de zone, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **quatre mètres**.

ARTICLE 1AUZ 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescription particulière.

ARTICLE 1AUZ 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 1- L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **50%** de la superficie du terrain.

ARTICLE 1AUZ 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est calculée à partir de l'altitude moyenne du terrain concerné avant travaux de terrassement nécessaires à la réalisation du projet.

- 1- La hauteur maximale d'une construction ne peut excéder **15 mètres** au faîtage ou à l'acrotère.
- 2- Pour les constructions en limite séparative, elles ne devront pas avoir une hauteur dépassant celle de la construction déjà existante en mitoyenneté sur la parcelle voisine
- 3- Le plafond de hauteur ne s'applique pas aux installations techniques qui par leur nature nécessitent obligatoirement une hauteur supérieure (silos, par exemple)

ARTICLE 1AUZ 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, les architectures, 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.

Clôtures

- 1- Les clôtures sur voie ou espace public et en limite séparative ne sont pas obligatoires. Néanmoins, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, si une clôture s'avère nécessaire, elle devra être conçue de manière à assurer une unité avec la ou les constructions existantes sur la propriété et avec les clôtures existantes dans le voisinage immédiat.
- 2- Les clôtures végétales seront impérativement composées d'essences locales (*voir la liste en Annexe n°9 au présent règlement*). Dans tous les cas, on favorisera dans la mesure du possible un **accompagnement végétal** des clôtures à travers le doublement par une haie d'essences régionales (*voir liste en annexe n°9*). L'ensemble du dispositif ne pourra excéder une hauteur de 2m20.
- 3- Dans tous les cas, les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, sont interdits
- 4- Les murs de parpaings, agglomérés ou de briques creuses sont autorisés à condition qu'ils soient revêtus d'un enduit d'une gamme identique à celle des matériaux ou de l'enduit utilisé(s) pour l'activité. La hauteur des murs pleins ou opaques ne devra pas excéder 1m80.
- 5- Dans le cas où la sécurité l'exige, en raison de la nature des activités, de leurs installations, ou de la nature des matières entreposées, des clôtures pleines pourront être prescrites, sans limitation de hauteur, en prenant soin de trouver un traitement architectural adapté

- 6- Les clôtures et haies implantées à l'alignement des voies ne devront apporter aucune gêne à la circulation et à la visibilité des automobilistes, notamment au niveau des intersections. Le champ de vision de l'automobiliste devra être entièrement dégagé aux entrées des entreprises.

ARTICLE 1AUZ 12 : STATIONNEMENT

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

Il sera exigé :

- ✓ **Pour les constructions à destination de bureaux :**
 - Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction.
- ✓ **Pour les constructions artisanales :**
 - Une place pour 50 m² de SHON
- ✓ **Pour les constructions industrielles :**
 - Une place pour 100 m² de SHON avec un minimum de 1 place pour 2 emplois.
- ✓ **Pour les établissements commerciaux :**
 - Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement.
 - 10 places pour 100 m² de surface accessible à la clientèle plus une place par employé pour les magasins de 400 à 2500 m² de vente alimentaire
 - 5 places pour 100 m² de surface accessible à la clientèle pour les magasins de plus de 400 m² de vente pour travaux domestiques et bricolage

Modalités d'application :

Article L123-1-2 du Code de l'urbanisme :

Les aires de stationnement telles qu'imposées ci-dessus peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant des alinéas précédents, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

ARTICLE 1AUZ 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- 1- Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales et, dans la mesure du possible, variées. Une liste indicative de ces essences figure en annexe n°8 au présent règlement.
- 2- Les espaces libres doivent être paysagés et plantés d'essences locales, notamment sur les marges de reculement par rapport aux voies publiques.
- 3- Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement sauf pour les activités déjà existantes ne pouvant techniquement répondre à cette obligation.
- 4- En limite avec la zone A, il sera impérativement recréé une frange arborée d'essences régionales.
- 5- Pour tous travaux touchant des éléments du paysage recensés (hors entretien habituel), une déclaration préalable (Article R 421-23 alinéa h du Code de l'urbanisme) doit être déposée en Mairie:
 - les haies et talus repérés au plan de zonage par des traits en zigzag (éventuellement après déplacement) ;
 - les mares repérées au plan de zonage par un cercle plein ;
 - les alignements d'arbres repérés au plan de zonage par une succession de figurés d'arbres vides ;
 - les vergers repérés au plan de zonage par un polygone rempli d'une trame de losanges.

Ces éléments du paysage doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes en essences régionales. Il pourra éventuellement être toléré qu'ils soient déplacés à condition qu'ils soient reconstitués à l'identique. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte. Les mares ne doivent pas être comblées.

ARTICLE 1AUZ 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Pas de prescription particulière.

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future qui ne peut être ouverte à l'urbanisation en l'état.

Un schéma d'aménagement devra être proposé pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation se fera par la procédure de modification ou de révision du PLU. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation que lorsque l'exploitant agricole aura cessé son activité ou aura pu être délocalisé sur d'autres parcelles agricoles de même superficie.

Rappel : Le principe de réciprocité défini à l'article L111-3 du Code rural s'applique aux bâtiments et installations soumises à des dispositions législatives et réglementaires qui fixent des conditions de distances ; ces bâtiments et installations sont recensés en annexe du PLU. Ce principe doit être respecté quel que soit le zonage mis en place, ce, tant que l'exploitation existe.

ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation et utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2.

ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Rappel : Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées et des bêttoires repérés au plan de zonage par une trame spécifique (un cercle hachuré de points rouges), **toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du Code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée**. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

Lorsque la présence d'une cavité souterraine est présumée, le pétitionnaire sera simplement informé et incité à s'assurer de la stabilité du terrain.

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1- Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, ...) et voiries, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans leur environnement. Certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 13 du présent règlement de zone peuvent ne pas leur être imposées.
- 2- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et/ou à la correction de désordres hydrauliques (bassin de rétention et d'infiltration des eaux pluviales, par exemple) et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site
- 3- Les clôtures sous réserve de leur insertion dans l'environnement.
- 4- Les extensions mesurées des habitations existantes.

ARTICLE 2AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Pas de prescription particulière.

ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pas de prescription particulière.

ARTICLE 2AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles devront être implantées au minimum à 3 mètres de la limite d'emprise des voies existantes ou à créer.

ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Toute construction nouvelle devra s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **trois mètres**.

ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescription particulière.

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription particulière

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription particulière.

ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription particulière.

ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT

Pas de prescription particulière.

ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- 1- Les haies végétales seront obligatoirement composées d'essences locales, si possible variées. Une liste indicative d'essences appropriées figure en annexe n°8 du présent règlement.
- 2- Pour tous travaux touchant les éléments du paysage recensés (hors entretien habituel), une déclaration préalable (Article R 421-23 alinéa h du Code de l'urbanisme) doit être déposée en Mairie:
 - les haies et talus repérés au plan de zonage par des traits en zigzag (éventuellement après déplacement) ;
 - les mares repérées au plan de zonage par un cercle plein ;
 - les alignements d'arbres repérés au plan de zonage par une succession de figurés d'arbres vides ;
 - les vergers repérés au plan de zonage par un polygone rempli d'une trame de losanges.

Ces éléments du paysage doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes en essences régionales. Il pourra éventuellement être toléré qu'ils soient déplacés à condition qu'ils soient reconstitués à l'identique. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte. Les mares ne doivent pas être comblées.

ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Pas de prescription particulière.

CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif qui ne peut être ouverte à l'urbanisation en l'état.

Un schéma d'aménagement devra être proposé pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation se fera par la procédure de modification. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation que lorsque l'exploitant agricole aura cessé son activité ou aura pu être délocalisé sur d'autres parcelles agricoles de même superficie.

Rappel : Le principe de réciprocité défini à l'article L111-3 du Code rural s'applique aux bâtiments et installations soumises à des dispositions législatives et réglementaires qui fixent des conditions de distances ; ces bâtiments et installations sont recensés en annexe du PLU. Ce principe doit être respecté quel que soit le zonage mis en place, ce, tant que l'exploitation existe.

ARTICLE 2AUE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation et utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2.

**ARTICLE 2AUE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES
SOUS CONDITIONS**

Rappel : Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées et des bétoires repérés au plan de zonage par une trame spécifique (un cercle hachuré de points rouges), **toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du Code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.** Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

Lorsque la présence d'une cavité souterraine est présumée, le pétitionnaire sera simplement informé et incité à s'assurer de la stabilité du terrain.

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1- Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, ...) et voiries, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans leur environnement. Certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 13 du présent règlement de zone peuvent ne pas leur être imposées.
- 2- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et/ou à la correction de désordres hydrauliques (bassin de rétention et d'infiltration des eaux pluviales, par exemple) et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site
- 3- Les clôtures sous réserve de leur insertion dans l'environnement.

ARTICLE 2AUE 3 : ACCES ET VOIRIE

Pas de prescription particulière.

ARTICLE 2AUE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pas de prescription particulière.

ARTICLE 2AUE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

ARTICLE 2AUE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction nouvelle au point de la limite **d'emprise des voies existantes ou à créer** doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **6 mètres**.

ARTICLE 2AUE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Toute construction nouvelle devra s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **trois mètres**.

ARTICLE 2AUE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescription particulière.

ARTICLE 2AUE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription particulière

ARTICLE 2AUE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription particulière.

ARTICLE 2AUE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription particulière.

ARTICLE 2AUE 12 : STATIONNEMENT

Pas de prescription particulière.

ARTICLE 2AUE 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- 1- Les haies végétales seront obligatoirement composées d'essences locales, si possible variées. Une liste indicative d'essences appropriées figure en annexe n°8 du présent règlement.
- 2- Pour tous travaux touchant les éléments du paysage recensés (hors entretien habituel), une déclaration préalable (Article R 421-23 alinéa h du Code de l'urbanisme) doit être déposée en Mairie:
 - les haies et talus repérés au plan de zonage par des traits en zigzag (éventuellement après déplacement) ;
 - les mares repérées au plan de zonage par un cercle plein ;
 - les alignements d'arbres repérés au plan de zonage par une succession de figurés d'arbres vides ;
 - les vergers repérés au plan de zonage par un polygone rempli d'une trame de losanges.

Ces éléments du paysage doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes en essences régionales. Il pourra éventuellement être toléré qu'ils soient déplacés à condition qu'ils soient reconstitués à l'identique. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte. Les mares ne doivent pas être comblées.

ARTICLE 2AUE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Pas de prescription particulière.

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

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

*La zone A est une zone vouée à la protection de l'activité agricole et à l'exploitation des richesses naturelles du sol et du sous-sol.
La valeur agronomique des sols doit être préservée.*

C'est la zone réservée aux espaces affectés à la culture et à l'élevage sur la commune.

Sont classés en zone A, les terrains support d'activités agricoles productives mais également les terrains présentant un rôle dans le fonctionnement des exploitations agricoles (siège d'exploitation, bâtiments agricoles isolés, parcelles environnantes des corps de ferme...)

Rappel : Le principe de réciprocité défini à l'article L111-3 du Code rural s'applique aux bâtiments et installations soumises à des dispositions législatives et réglementaires qui fixent des conditions de distances ; ces bâtiments et installations sont recensés en annexe du PLU. Ce principe doit être respecté quel que soit le zonage mis en place, ce, tant que l'exploitation existe.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation et utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES
SOUS CONDITIONS

Rappel : Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées et des bétoires repérés au plan de zonage par une trame spécifique (un cercle hachuré de points rouges), **toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du Code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée**. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

Lorsque la présence d'une cavité souterraine est présumée, le pétitionnaire sera simplement informé et incité à s'assurer de la stabilité du terrain.

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- Les constructions à usage agricole, leurs extensions et annexes nécessaires à l'exploitation agricole
- 2- Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et annexes nécessaires à l'exploitation agricole dans le périmètre immédiat de celui-ci
- 3- Les constructions, installations, aménagements et équipements liés à des activités de diversification (notamment les activités d'accueil touristique). Ces activités doivent être dans le prolongement de l'acte de production ou avoir pour support l'exploitation agricole et en demeurer l'accessoire
- 4- Les équipements d'énergie renouvelable (éolienne...) sous réserve qu'ils ne mettent pas en péril l'activité agricole déjà existante
- 5- Les ouvrages d'infrastructure à vocation de services publics sous réserve de ne pas mettre en péril l'activité agricole
- 6- La reconstruction des bâtiments sinistrés sous réserve d'un usage identique avant sinistre ou compatible avec le caractère de la zone
- 7- Les affouillements et exhaussements du sol strictement nécessaires à l'activité agricole ou destinés à corriger des désordres hydrauliques existants

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès et desserte

- 1- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, consultable en annexe du présent règlement (servitude de passage).
- 2- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation, sauf impossibilité technique.
- 3- Les portails seront implantés au moins 5 mètres en retrait de la limite de l'emprise de la voie publique, chaque fois que la configuration du terrain le permet, de sorte qu'une aire de stationnement pouvant accueillir l'équivalent de deux véhicules légers soit créée en dehors de l'emprise de la voie publique.

Voirie

- 1- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet. L'autorisation sera refusée sur les terrains qui ne sont 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 (notamment la circulation des engins de lutte contre l'incendie).
- 2- Les intersections entre les voies doivent être entièrement sécurisées. La délivrance des autorisations est subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les intersections présentent un risque pour les usagers des voies. Ce risque sera apprécié au regard de la position de l'intersection, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3- Les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication :

Toute construction ou installation, qui requiert une alimentation en eau potable et/ou en électricité doit être alimentée par branchement au(x) réseau(x) public(s) de distribution. Si la capacité du (ou des) réseau(x) est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du (ou des) dit(s) réseau(x).

Les réseaux d'électricité et de téléphone, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être **souterrains**, dans la mesure du possible.

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction dans les secteurs desservis par les réseaux.

Dans les secteurs non desservis, toute nouvelle construction doit se munir d'un assainissement autonome, conforme aux normes en vigueur au moment de la demande d'autorisation, et en rapport avec la nature des sols de la parcelle.

La qualité des effluents et les flux rejetés doit être compatible avec les capacités de traitement de la station d'épuration. Dans le cas contraire, un prétraitement sera exigé par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités est interdite dans le réseau d'eaux pluviales et les cours d'eau.

4-2-2 Eaux pluviales

Définition des eaux pluviales :

Sont considérées comme eaux pluviales les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques, les eaux d'arrosage des jardins, des voies publiques et privées, sans ajout de produit lessiviel.

Si le réseau existe, le raccordement est obligatoire.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas.

Le pétitionnaire est en outre vivement encouragé à prévoir un réservoir de collecte des eaux pluviales (réservoir extérieur aérien, cuve extérieure enterrée ou réservoir intérieur) pour satisfaire ou compléter les besoins domestiques et/ou extérieurs en eau (non) potable. Ce dispositif ne permettra pas de s'affranchir du dispositif nécessaire à la régulation des eaux pluviales.

Les dispositifs de rétention d'eau pluviale tels que les bassins de rétention devront être traités, sauf impossibilité technique avérée, en tant qu'espaces publics de qualité : jardins, espaces verts, espaces de jeux, ...

Tous les aménagements hydrauliques (noues, fossés, mares) devront être réalisés dans un souci d'intégration optimale (sans bâche plastique apparente). Les pentes de noues et mares devront être douces afin de faciliter l'entretien mécaniquement.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

**ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 1- Les constructions nouvelles autres que celles citées à l'alinéa 2 devront être implantées au minimum à 10 mètres de la limite d'emprise des voies existantes ou à créer.
- 2- Les bâtiments agricoles devront observer une distance de :
 - ✓ 25 mètres par rapport à la limite d'emprise des routes départementales ;
 - ✓ 15 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes ou à créer
- 3- La reconstruction de bâtiments existants détruits par un sinistre pourra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées ci-dessus.
- 4- Dans le cas de constructions existantes situées à des distances inférieures à celles fixées en 1, l'extension, le changement de destination et la restauration sont autorisés à condition que ces opérations n'aient pas pour effet de rapprocher l'ensemble bâti de la voie.

**ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

- 1- Toute construction nouvelle devra s'implanter en retrait. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **trois mètres**
- 2- Les constructions en limite séparative peuvent être autorisées en adossement à un bâtiment ou à un mur existant contigu à condition qu'elles n'excèdent pas la hauteur de ce bâtiment ou de ce mur
- 3- Les annexes peuvent également être autorisées en limite séparative si et seulement si leur hauteur n'excède pas 4 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
- 4- Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas la règle, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, ...) est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle
- 5- La reconstruction de bâtiments existants détruits par un sinistre devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées

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

Pas de prescription particulière.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription particulière.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription particulière.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, les architectures, 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.

Clôtures

- 1- Les clôtures sur voie ou espace public et en limite séparative ne sont pas obligatoires. Néanmoins, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, si une clôture s'avère nécessaire, elle devra être conçue de manière à assurer une unité avec la ou les constructions existantes sur la propriété et avec les clôtures existantes dans le voisinage immédiat.
- 2- Les clôtures végétales seront impérativement composées d'essences locales (*voir la liste en Annexe n°9 au présent règlement*). Leur hauteur est limitée à deux mètres.
- 3- Dans tous les cas, les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, sont interdits
- 4- Les murs de parpaings, agglomérés ou de briques creuses sont autorisés à condition qu'ils soient revêtus d'un enduit d'une gamme identique à celle des matériaux ou de l'enduit utilisé(s) pour l'équipement. Leur hauteur ne devra pas excéder 1m80.
- 5- Les clôtures et haies implantées à l'alignement des voies ne devront apporter aucune gêne à la circulation et à la visibilité des automobilistes, notamment au niveau des intersections.

Cas des bâtiments agricoles remarquables recensés au titre de l'article L123-1 alinéa 7 du Code de l'urbanisme

Toute réhabilitation/restauration/extension des bâtiments agricoles recensés devra s'effectuer dans le strict respect de leur architecture :

- La réhabilitation devra s'effectuer dans le volume existant ; aucun rehaussement ne sera autorisé
- Si le recours à de nouvelles menuiseries est nécessaire, celles-ci devront être en bois, dans le respect des proportions de l'existant ;
- Les toitures devront être recouvertes en matériaux identiques à l'existant et/ou en ardoises ou tuiles plates
- les soubassements devront être préservés dans leur cachet ;
- les ouvertures de toit devront être particulièrement discrètes et implantées sur un seul rang, dans le plan du toit

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- 1- Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales et, dans la mesure du possible, variées. Une liste indicative de ces essences figure en annexe n°8 au présent règlement.
- 2- Les bâtiments techniques agricoles doivent être isolés par un masque paysager d'essences régionales. Les plantations seront réalisées en arbres et/ou en arbustes.
- 3- Pour tous travaux touchant des éléments du paysage recensés (hors entretien habituel), une déclaration préalable (Article R 421-23 alinéa h du Code de l'urbanisme) doit être déposée en Mairie:
 - les haies et talus repérés au plan de zonage par des traits en zigzag (éventuellement après déplacement) ;
 - les mares repérées au plan de zonage par un cercle plein ;
 - les alignements d'arbres repérés au plan de zonage par une succession de figurés d'arbres vides ;
 - les vergers repérés au plan de zonage par un polygone rempli d'une trame de losanges.

Ces éléments du paysage doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes en essences régionales. Il pourra éventuellement être toléré qu'ils soient déplacés à condition qu'ils soient reconstitués à l'identique. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte. Les mares ne doivent pas être comblées.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

**TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES NATURELLES**

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N correspond à une zone non équipée ou très faiblement équipée constituant un espace naturel qui doit être préservé en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent notamment la lisière de la Forêt de Brotonne située au Nord de la commune.

Rappel : Le principe de réciprocité défini à l'article L111-3 du Code rural s'applique aux bâtiments et installations soumises à des dispositions législatives et réglementaires qui fixent des conditions de distances ; ces bâtiments et installations sont recensés en annexe du PLU. Ce principe doit être respecté quel que soit le zonage mis en place, ce, tant que l'exploitation existe.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles listées à l'article 2 sont interdites.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES
SOUS CONDITIONS

Rappel : Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées et des bétoures repérés au plan de zonage par une trame spécifique (un cercle hachuré de points rouges), **toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du Code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée**. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

Lorsque la présence d'une cavité souterraine est présumée, le pétitionnaire sera simplement informé et incité à s'assurer de la stabilité du terrain.

Sont autorisées sous condition d'une parfaite insertion dans l'environnement paysager :

- 1- Les constructions légères d'intérêt collectif (sanitaires, aires de repos...)
- 2- Les constructions annexes aux constructions existantes sous réserve de leur harmonie avec la construction principale et de leur insertion dans l'environnement proche
- 3- L'aménagement, l'extension mesurée et la transformation en habitation ou en constructions à usage d'activités des bâtiments existants sous réserve qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat ni avec l'environnement à dominante naturelle
- 4- Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, ...) et voiries, ainsi que les constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.
- 5- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié sous réserve de respecter les règles de la zone ci-après listées
- 6- Les clôtures sous réserve de leur parfaite insertion au paysage
- 7- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et/ou à la correction de désordres hydrauliques (bassin de rétention et d'infiltration des eaux pluviales, par exemple) et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Les voies nouvelles, qu'elles soient publiques ou privées, devront avoir les caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication :

Toute construction ou installation, qui requiert une alimentation en eau potable et/ou en électricité doit être alimentée par branchement au(x) réseau(x) public(s) de distribution. Si la capacité du (ou des) réseau(x) est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du (ou des) dit(s) réseau(x).

Les réseaux d'électricité et de téléphone, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains, dans la mesure du possible.

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

Toute nouvelle construction doit se munir d'un assainissement autonome, conforme aux normes en vigueur au moment de la demande d'autorisation, et en rapport avec la nature des sols de la parcelle.

La qualité des effluents et les flux rejetés doit être compatible avec les capacités de traitement de la station d'épuration. Dans le cas contraire, un prétraitement sera exigé par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités est interdite dans le réseau d'eaux pluviales et les cours d'eau.

4-2-2 Eaux pluviales

Définition des eaux pluviales :

Sont considérées comme eaux pluviales les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques, les eaux d'arrosage des jardins, des voies publiques et privées, sans ajout de produit lessiviel.

Si le réseau existe, le raccordement est obligatoire.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas.

Le pétitionnaire est en outre vivement encouragé à prévoir un réservoir de collecte des eaux pluviales (réservoir extérieur aérien, cuve extérieure enterrée ou réservoir intérieur) pour satisfaire ou compléter les besoins domestiques et/ou extérieurs en eau (non) potable. Ce dispositif ne permettra pas de s'affranchir du dispositif nécessaire à la régulation des eaux pluviales.

Tous les aménagements hydrauliques (noues, fossés, mares) devront être réalisés dans un souci d'intégration optimale (sans bâche plastique apparente). Les pentes de noues et mares devront être douces afin de faciliter l'entretien mécaniquement.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 1- **Les constructions nouvelles devront être implantées au minimum à 10 mètres de la limite d'emprise des voies existantes ou à créer.**
- 2- La reconstruction de bâtiments existants détruits par un sinistre pourra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées en 1.
- 3- Dans le cas de constructions existantes situées à des distances inférieures à celles fixées en 1, l'extension, le changement de destination et la restauration sont autorisés à condition que ces opérations n'aient pas pour effet de rapprocher l'ensemble bâti de la voie.

**ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

- 1- Toute construction nouvelle devra s'implanter en retrait. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **trois mètres**.
- 2- Les constructions en limite séparative peuvent être autorisées en adossement à un bâtiment ou à un mur existant contigu à condition qu'elles n'excèdent pas la hauteur de ce bâtiment ou de ce mur.
- 3- Les annexes peuvent également être autorisées en limite séparative si et seulement si leur hauteur n'excède pas 4 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
- 4- Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas la règle, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, ...) est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle
- 5- La reconstruction de bâtiments existants détruits par un sinistre devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées

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

Pas de prescription particulière

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription particulière

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est calculée à partir de l'altitude moyenne du terrain concerné avant travaux de terrassement nécessaires à la réalisation du projet.

- 1- La hauteur maximale d'une construction ne peut excéder **10 mètres** au faîtage ou à l'acrotère (soit $R + 1 + C$ (combles aménageables)).
- 2- Dans le cas d'une annexe indépendante, la hauteur maximale est fixée à 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
- 3- Toutefois, dans le cas d'une extension de construction existante ne respectant pas ces dispositions, l'extension ne devra pas avoir une hauteur supérieure à celle du bâtiment principal, mais pourra avoir une hauteur égale ou inférieure.

Dans tous les cas, la reconstruction après sinistre pourra se faire à l'identique.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1- Le permis de construire doit 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.
- 2- En cas de rénovation et de réhabilitation de constructions anciennes, les aménagements devront être conduits dans le respect de l'architecture originelle des constructions. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé, en particulier pour les façades sur rue.

Dans le cas de rénovations, extensions, réhabilitations :

Façades et matériaux :

- 3- Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparent (pierres de taille, moellons appareillés, briques cuites pleines jointoyées, essentages d'ardoises, bardages de bois, ...) devront recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint
- 4- Les matériaux d'imitation de matériaux traditionnels (fausse brique, faux pan de bois, ...) sont autorisés sous réserve de présenter une unité d'aspect avec les matériaux traditionnellement employés sur les constructions à typologie locale. En particulier, l'agencement des pans de bois devra respecter les agencements traditionnels locaux. Par conséquent, les colombages de type alsaciens, par exemple, ou fantaisistes sont interdits.
- 5- Le traitement des parements et des enduits doit être de qualité égale sur l'ensemble des façades
- 6- Les bétons apparents sont autorisés s'ils sont réalisés avec coffrage appareillé et coulés avec soin en vue de rester brut

Couleurs :

- 7- Le blanc pur est interdit en façade comme en toiture et le noir est interdit en façade.
- 8- Toute peinture, ou enduit coloré, doit être motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux.
- 9- Les tuiles claires ou de couleur vive, criarde, sont interdites. Elles devront adopter un ton soutenu, vieilli.

Toitures, ouvertures :

- 10- La tuile canal, la tuile PVC, la tuile béton, la tôle ondulée et le bardeau bitumeux sont interdits en matériaux de couverture sauf dans le cas d'extensions ou de rénovation de constructions existantes qui sont déjà recouvertes avec ces matériaux.
- 11- Le zinc et le bac acier sont autorisés à condition qu'ils soient anthracites ou de teinte ardoise.
- 12- Si la toiture est à deux versants, l'inclinaison devra être comprise entre 40 et 50°. Toutefois, dans le cadre d'extension, de changement de destination ou de réhabilitation, elles pourront être identiques à l'existant.
- 13- Les toitures à un seul versant (monopentes) devront présenter une pente supérieure à 30° et ne sont admises que pour les constructions en adossement à un bâtiment existant ou pour les constructions ou annexes implantées en limite séparative
- 14- Les toitures terrasses sont seulement autorisées dans les cas suivants :
 - ✓ en élément de liaison, ou pour des extensions mesurées ou pour des annexes attenantes à la construction principale. Dans ce cas, la toiture terrasse devra s'inscrire en continuité de la toiture de la construction d'origine ;
 - ✓ sur la construction principale tant qu'elles n'excèdent pas 1/3 de la superficie totale de la toiture ;
 - ✓ sur les constructions à destination de bureau, d'activité commerciale, artisanale et/ou de service ;
 - ✓ sur les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Cas particulier des annexes

- 15- Dans le cas de la construction d'annexes, il pourra être autorisé une pente de toiture différente et des matériaux autres que ceux existants sur la construction principale sous réserve que cette annexe reste en harmonie avec la construction principale.
- 16- Les extensions et les annexes vitrées (vérandas) sont autorisées. Elles devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides, excepté la tôle, sont autorisés comme matériaux de constructions et de couverture.

Energies renouvelables

- 17- Les surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire sont autorisées en toiture à condition qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction. Dans le cas des constructions existantes, elles sont autorisées à condition qu'elles soient implantées dans le plan du toit.
- 18- La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel.

Clôtures

- 19- Les clôtures sur voie ou espace public et en limite séparative ne sont pas obligatoires. Néanmoins, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, si une clôture s'avère nécessaire, elle devra être conçue de manière à assurer une unité avec la ou les constructions existantes sur la propriété et avec les clôtures existantes dans le voisinage immédiat.
- 20- Les clôtures végétales seront impérativement composées d'essences locales (*voir la liste en Annexe n°9 au présent règlement*). Leur hauteur est limitée à deux mètres.
- 21- Dans tous les cas, les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, sont interdits.
- 22- Les murs de parpaings, agglomérés ou de briques creuses sont autorisés à condition qu'ils soient revêtus d'un enduit d'une gamme identique à celle des matériaux ou de l'enduit utilisé(s) pour la maison. Leur hauteur ne devra pas excéder 1m80.
- 23- Les clôtures et haies implantées à l'alignement des voies ne devront apporter aucune gêne à la circulation et à la visibilité des automobilistes, notamment au niveau des intersections.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

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

Le nombre d'aires de stationnement sera défini soit en fonction de la destination des constructions, soit en fonction de l'usage du site.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- 1- Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales et, dans la mesure du possible, variées. Une liste indicative de ces essences figure en annexe n°8 au présent règlement.
- 2- Pour tous travaux touchant des éléments du paysage recensés (hors entretien habituel), une déclaration préalable (Article R 421-23 alinéa h du Code de l'urbanisme) doit être déposée en Mairie:
 - les haies et talus repérés au plan de zonage par des traits en zigzag (éventuellement après déplacement) ;
 - les mares repérées au plan de zonage par un cercle plein ;
 - les alignements d'arbres repérés au plan de zonage par une succession de figurés d'arbres vides ;
 - les vergers repérés au plan de zonage par un polygone rempli d'une trame de losanges.

Ces éléments du paysage doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes en essences régionales. Il pourra éventuellement être toléré qu'ils soient déplacés à condition qu'ils soient reconstitués à l'identique. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte. Les mares ne doivent pas être comblées.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Pas de prescription particulière

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nh

La zone Nh permet l'accroissement très léger de l'urbanisation.

Au sein de cette zone, l'urbanisation n'est pas possible sauf exceptions mentionnées à l'article 2 du présent chapitre.

La zone Nh comprend des secteurs bâtis d'urbanisation diffuse (hameaux situés au Nord du territoire communal).

Il permet l'accroissement très léger de l'urbanisation par comblement des « dents creuses » et l'extension mesurée des habitations déjà existantes dans ces secteurs.

Il peut permettre l'extension de l'urbanisation d'activités existantes.

Rappel : Le principe de réciprocité défini à l'article L111-3 du Code rural s'applique aux bâtiments et installations soumises à des dispositions législatives et réglementaires qui fixent des conditions de distances ; ces bâtiments et installations sont recensés en annexe du PLU. Ce principe doit être respecté quel que soit le zonage mis en place, ce, tant que l'exploitation existe.

ARTICLE Nh 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles listées à l'article 2 sont interdites.

**ARTICLE Nh 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES
SOUS CONDITIONS**

Rappel: Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées et des bétoires repérés au plan de zonage par une trame spécifique (un cercle hachuré de points rouges), **toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du Code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.** Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

Lorsque la présence d'une cavité souterraine est présumée, le pétitionnaire sera simplement informé et incité à s'assurer de la stabilité du terrain.

Les habitations ainsi que les constructions listées ci-après sont autorisées sous condition de la présence et de la suffisance des réseaux d'eau potable et d'électricité.

- 1- Les constructions légères d'intérêt collectif (sanitaires, aires de repos...)
- 2- Les constructions annexes aux constructions existantes sous réserve de leur harmonie avec la construction principale et de leur insertion dans l'environnement proche
- 3- L'aménagement, l'extension mesurée et la transformation en habitation ou en constructions à usage d'activités des bâtiments existants sous réserve qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat ni avec l'environnement à dominante naturelle
- 4- Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, ...) et voiries, ainsi que les constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.
- 5- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié sous réserve de respecter les règles de la zone ci-après listées
- 6- Les clôtures sous réserve de leur parfaite insertion au paysage
- 7- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et/ou à la correction de désordres hydrauliques (bassin de rétention et d'infiltration des eaux pluviales, par exemple) et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site

ARTICLE Nh 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès et desserte

- 1- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, consultable en annexe du présent règlement (servitude de passage).
- 2- Lors du détachement de deux parcelles contiguës sur un même terrain, les accès devront être jumelés si les conditions de sécurité et de visibilité le permettent ainsi que la configuration du terrain ou la présence d'éléments gênants non susceptibles d'être déplacés (mât de réseau électrique, arbre, ...).
- 3- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation, sauf impossibilité technique.
- 4- Les portails seront implantés au moins 5 mètres en retrait de la limite de l'emprise de la voie publique, chaque fois que la configuration du terrain le permet, de sorte qu'une aire de stationnement pouvant accueillir l'équivalent de deux véhicules légers soit créée en dehors de l'emprise de la voie publique.

Voirie

- 1- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet. L'autorisation sera refusée sur les terrains qui ne sont 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 (notamment la circulation des engins de lutte contre l'incendie).
- 2- Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, les voies d'une longueur de plus de 50 mètres se terminant en impasse et desservant au moins 3 lots à bâtir doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de ramassage des ordures ménagères, les engins de lutte contre l'incendie, ... puissent faire aisément demi-tour
- 3- Les intersections entre les voies doivent être entièrement sécurisées. La délivrance des autorisations est subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les intersections présentent un risque pour les usagers des voies. Ce risque sera apprécié au regard de la position de l'intersection, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 4- Les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique

- 5- Les voies en impasse ne peuvent desservir plus de 10 logements ou 1000 m² de surface hors œuvre nette

ARTICLE Nh 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication :

Toute construction ou installation, qui requiert une alimentation en eau potable et/ou en électricité doit être alimentée par branchement au(x) réseau(x) public(s) de distribution. Si la capacité du (ou des) réseau(x) est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du (ou des) dit(s) réseau(x).

Les réseaux d'électricité et de téléphone, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains, dans la mesure du possible.

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

Toute nouvelle construction doit se munir d'un assainissement autonome, conforme aux normes en vigueur au moment de la demande d'autorisation, et en rapport avec la nature des sols de la parcelle.
La qualité des effluents et les flux rejetés doit être compatible avec les capacités de traitement de la station d'épuration. Dans le cas contraire, un prétraitement sera exigé par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités est interdite dans le réseau d'eaux pluviales et les cours d'eau.

4-2-2 Eaux pluviales

Définition des eaux pluviales :

Sont considérées comme eaux pluviales les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques, les eaux d'arrosage des jardins, des voies publiques et privées, sans ajout de produit lessiviel.

Si le réseau existe, le raccordement est obligatoire.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas.

Le pétitionnaire est en outre vivement encouragé à prévoir un réservoir de collecte des eaux pluviales (réservoir extérieur aérien, cuve extérieure enterrée ou réservoir intérieur) pour satisfaire ou compléter les besoins domestiques et/ou extérieurs en eau (non) potable. Ce dispositif ne permettra pas de s'affranchir du dispositif nécessaire à la régulation des eaux pluviales.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les dispositifs de rétention d'eau pluviale tels que les bassins de rétention devront être traités, sauf impossibilité technique avérée, en tant qu'espaces publics de qualité : jardins, espaces verts, espaces de jeux, ...

Tous les aménagements hydrauliques (noues, fossés, mares) devront être réalisés dans un souci d'intégration optimale (sans bâche plastique apparente). Les pentes de noues et mares devront être douces afin de faciliter l'entretien mécaniquement.

ARTICLE Nh 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 1- Pour qu'un terrain soit constructible, il faut que sa superficie soit supérieure ou égale à 1200 m²
- 2- Pour des terrains déjà bâtis ne respectant pas ces règles, les dispositions ne s'appliquent pas en cas
 - d'extension mesurée;
 - de construction d'annexes;
 - de reconstruction des bâtiments après sinistre;
 - de changement de destination.

**ARTICLE Nh 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 1- **Les constructions nouvelles devront être implantées au minimum à 10 mètres de la limite d'emprise des voies existantes ou à créer.**
- 2- La reconstruction de bâtiments existants détruits par un sinistre pourra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées en 1.
- 3- Dans le cas de constructions existantes situées à des distances inférieures à celles fixées en 1, l'extension, le changement de destination et la restauration sont autorisés à condition que ces opérations n'aient pas pour effet de rapprocher l'ensemble bâti de la voie.

**ARTICLE Nh 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

- 1- Toute construction nouvelle devra s'implanter en retrait. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **trois mètres**
- 2- Les constructions en limite séparative peuvent être autorisées en adossement à un bâtiment ou à un mur existant contigu à condition qu'elles n'excèdent pas la hauteur de ce bâtiment ou de ce mur
- 3- Les annexes peuvent également être autorisées en limite séparative si et seulement si leur hauteur n'excède pas 4 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
- 4- Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas la règle, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, ...) est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle
- 5- La reconstruction de bâtiments existants détruits par un sinistre devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées

ARTICLE Nh 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 1- Deux habitations non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur à l'égout du toit de la plus élevée des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres. Cette distance peut être réduite de moitié sans être inférieure à 2 mètres lorsque les façades en vis à vis des bâtiments ne comportent pas de baies principales et fenêtres d'éclairage.
- 2- Ces prescriptions peuvent ne pas être appliquées aux extensions, aux restaurations de bâtiments existants ne respectant pas la règle à condition que ces opérations n'aient pas pour effet de rapprocher les constructions entre elles. Elles ne s'appliquent pas non plus à la reconstruction de bâtiments après sinistre ni aux annexes.

ARTICLE Nh 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 1- L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **20%** de la superficie du terrain.
- 2- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas cette règle, la réhabilitation, le changement de destination, la transformation et la reconstruction après sinistre sont autorisés.

ARTICLE Nh 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est calculée à partir de l'altitude moyenne du terrain concerné avant travaux de terrassement nécessaires à la réalisation du projet.

- 1- La hauteur maximale d'une construction ne peut excéder **10 mètres** au faîtage ou à l'acrotère (soit **R + 1 + C** (combles aménageables)).
- 2- Dans le cas d'une annexe indépendante, la hauteur maximale est fixée à 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
- 3- Toutefois, dans le cas d'une extension de construction existante ne respectant pas ces dispositions, l'extension ne devra pas avoir une hauteur supérieure à celle du bâtiment principal, mais pourra avoir une hauteur égale ou inférieure.

Dans tous les cas, la reconstruction après sinistre pourra se faire à l'identique.

ARTICLE Nh 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Généralités :

- 1- Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, les architectures, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 2- En cas de rénovation et de réhabilitation de constructions anciennes, les aménagements devront être conduits dans le respect de l'architecture originelle des constructions. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé, en particulier pour les façades sur rue.

Façades et matériaux :

- 3- Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparent (pierres de taille, moellons appareillés, briques cuites pleines jointoyées, essentages d'ardoises, bardages de bois, ...) devront recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint
- 4- Les matériaux d'imitation de matériaux traditionnels (fausse brique, faux pan de bois, ...) sont autorisés sous réserve de présenter une unité d'aspect avec les matériaux traditionnellement employés sur les constructions à typologie locale. En particulier, l'agencement des pans de bois devra respecter les agencements traditionnels locaux. Par conséquent, les colombages de type alsaciens, par exemple, ou fantaisistes sont interdits.
- 5- Le traitement des parements et des enduits doit être de qualité égale sur l'ensemble des façades
- 6- Les bétons apparents sont autorisés s'ils sont réalisés avec coffrage appareillé et coulés avec soin en vue de rester brut

Couleurs :

- 7- Le blanc pur est interdit en façade comme en toiture et le noir est interdit en façade.
- 8- Toute peinture, ou enduit coloré, doit être motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux.

- 9- Les tuiles claires ou de couleur vive, criarde sont interdites. Elles devront adopter un ton soutenu, vieilli.

Toitures, ouvertures :

- 10- La tuile canal, la tuile PVC, la tuile béton, la tôle ondulée et le bardeau bitumeux sont interdits en matériaux de couverture sauf dans le cas d'extensions ou de rénovation de constructions existantes qui sont déjà recouvertes avec ces matériaux.
- 11- Le zinc et le bac acier sont autorisés à condition qu'ils soient anthracites ou de teinte ardoise.
- 12- Si la toiture est à deux versants, l'inclinaison devra être comprise entre 40 et 50°. Toutefois, dans le cadre d'extension, de changement de destination ou de réhabilitation, elles pourront être identiques à l'existant.
- 13- Les toitures à un seul versant (monopentes) devront présenter une pente supérieure à 30° et ne sont admises que pour les constructions en adossement à un bâtiment existant ou pour les constructions ou annexes implantées en limite séparative
- 14- Les toitures terrasses sont seulement autorisées dans les cas suivants :
- ✓ en élément de liaison, ou pour des extensions mesurées ou pour des annexes attenantes à la construction principale ;
 - ✓ sur la construction principale tant qu'elles n'excèdent pas 1/3 de la superficie totale de la toiture ;
 - ✓ sur les constructions à destination de bureau, d'activité commerciale, artisanale et/ou de service ;
 - ✓ sur les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- 15- Les toitures des constructions à destination d'habitation doivent observer un débord d'au moins 0,20 mètre, en façade comme en pignon. Cette règle ne s'applique pas aux toitures terrasses. Dans le cas d'extensions ou de réhabilitations, elles pourront être identiques à l'existant.

Cas particulier des annexes

- 16- Dans le cas de la construction d'annexes, il pourra être autorisé une pente de toiture différente et des matériaux autres que ceux existants sur la construction principale sous réserve que cette annexe reste en harmonie avec la construction principale.
- 17- Les extensions et les annexes vitrées (vérandas) sont autorisées. Elles devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides sont autorisés comme matériaux de constructions et de couverture. Seule la tôle ondulée translucide est interdite.

Energies renouvelables

- 18- Les surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire sont autorisées en toiture à condition qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction. Dans le cas des constructions existantes, elles sont autorisées à condition qu'elles soient implantées dans le plan du toit.
- 19- La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel.

Clôtures

- 20- Les clôtures sur voie ou espace public et en limite séparative ne sont pas obligatoires. Néanmoins, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, si une clôture s'avère nécessaire, elle devra être conçue de manière à assurer une unité avec la ou les constructions existantes sur la propriété et avec les clôtures existantes dans le voisinage immédiat.
- 21- Les clôtures végétales seront impérativement composées d'essences locales (*voir la liste en Annexe n°9 au présent règlement*). Leur hauteur est limitée à deux mètres.
- 22- Dans tous les cas, les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, sont interdits
- 23- Les murs de parpaings, agglomérés ou de briques creuses sont autorisés à condition qu'ils soient revêtus d'un enduit d'une gamme identique à celle des matériaux ou de l'enduit utilisé(s) pour la maison. Leur hauteur ne devra pas excéder 1m80.
- 24- Les clôtures et haies implantées à l'alignement des voies ne devront apporter aucune gêne à la circulation et à la visibilité des automobilistes, notamment au niveau des intersections.

ARTICLE Nh 12 : STATIONNEMENT

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

Il sera exigé :

- ✓ **pour les habitations individuelles :**
 - deux places de stationnement par logement sur la parcelle privative.

Le nombre d'aires de stationnement sera défini soit en fonction de la destination des constructions, soit en fonction de l'usage du site.

ARTICLE Nh 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- 1- Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales et, dans la mesure du possible, variées. Une liste indicative de ces essences figure en annexe n°8 au présent règlement.
- 2- Les espaces libres doivent être paysagés et plantés d'essences locales ; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux.
- 3- Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement.
- 4- Les espaces verts doivent occuper une superficie supérieure ou égale à **30%** de la superficie du terrain d'assiette de la construction issu de la division
- 5- Pour tous travaux touchant des éléments du paysage recensés (hors entretien habituel), une déclaration préalable (Article R 421-23 alinéa h du Code de l'urbanisme) doit être déposée en Mairie:
 - les haies et talus repérés au plan de zonage par des traits en zigzag (éventuellement après déplacement) ;
 - les mares repérées au plan de zonage par un cercle plein ;
 - les alignements d'arbres repérés au plan de zonage par une succession de figurés d'arbres vides ;
 - les vergers repérés au plan de zonage par un polygone rempli d'une trame de losanges.

Ces éléments du paysage doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes en essences régionales. Il pourra éventuellement être toléré qu'ils soient déplacés à condition qu'ils soient reconstitués à l'identique. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte. Les mares ne doivent pas être comblées.

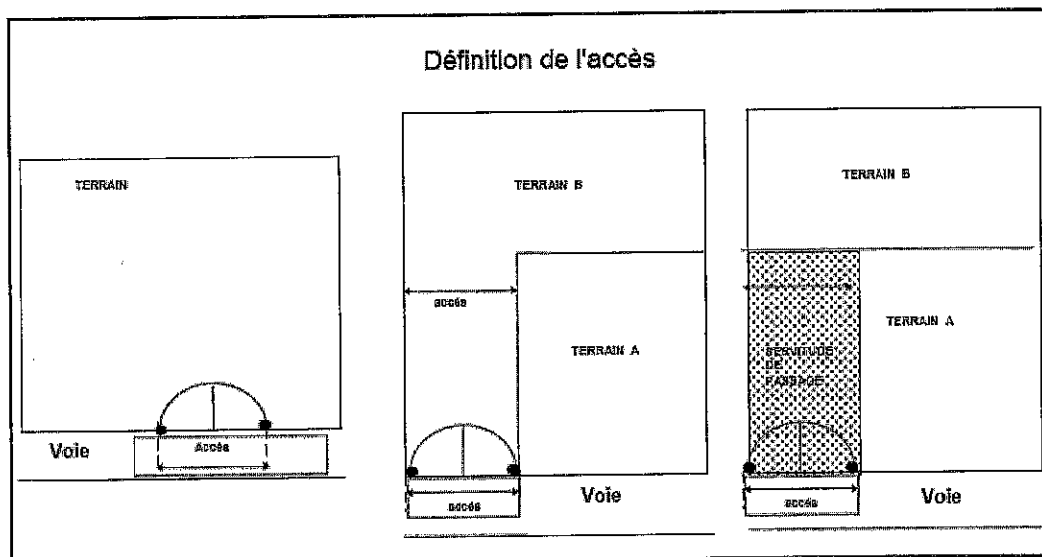
ARTICLE Nh 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols

TITRE VI – LEXIQUE

ACCES

L'accès est un des éléments de la desserte d'un terrain formant jonction avec une voie ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée. L'accès doit permettre notamment aux véhicules de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité. A contrario, un terrain qui n'a pas d'accès est enclavé.



ACROTERE

Socle disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon. Muret en partie sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture-terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

Petit mur en maçonnerie situé tout autour des toitures terrasses d'immeubles.

ACTIVITES AGRICOLES

(Article L 311-1 du code rural)

« Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal, et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation ».

Dans le recensement agricole effectué par la Chambre d'agriculture, l'exploitation agricole est définie comme une unité de production remplissant les trois critères suivants :

- ✓ produire des produits agricoles ;
- ✓ avoir une gestion courante indépendante ;
- ✓ atteindre un certain seuil en superficie, en production ou en nombre d'animaux.

Les constructions à destination agricole correspondent notamment aux bâtiments nécessaires au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

NB : L'**activité d'élevage** désigne l'activité conduite par l'Homme et qui consiste à assurer la croissance, l'entretien, la reproduction des animaux domestiques. Pour ce faire, l'éleveur gère un ensemble composé d'un troupeau (les animaux élevés), d'un territoire (qui porte les bâtiments et les ressources végétales pour l'alimentation des animaux) et des productions des animaux (le lait, la viande...). Ces productions sont soit transformées sur place soit vendues à des industriels ou coopératives. On peut parler d'activité d'élevage à partir d'un effectif de **10 animaux**.

ACTIVITES ARTISANALES

Les entreprises artisanales sont celles qui font l'objet d'une immatriculation à la chambre des métiers. Ces entreprises doivent répondre à certains critères fixés par un décret du 1^{er} mars 1962 et notamment :

- L'activité exercée doit être une activité de production, transformation, réparation ou prestation de services exercées par des travailleurs manuels.
- L'effectif des salariés employés ne doit pas être supérieur à 5. Dans certains cas, ce chiffre peut être porté à 10 ou 15 selon l'activité exercée et la qualification du chef d'entreprise.

ACTIVITES COMMERCIALES

Les constructions à destination de commerce regroupent les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services. L'activité commerciale se caractérise par l'exercice habituel à titre professionnel d'actes de commerce.

(article L. 110-1 du Code de commerce)

« La loi répute actes de commerce :

- Tout achat de biens meubles pour les revendre, soit en nature, soit après les avoir travaillés et mis en oeuvre ;
- Tout achat de biens immeubles aux fins de les revendre, à moins que l'acquéreur n'ait agi en vue d'édifier un ou plusieurs bâtiments et de les vendre en bloc ou par locaux ;

- Toutes opérations d'intermédiaire pour l'achat, la souscription ou la vente d'immeubles, de fonds de commerce, d'actions ou parts de sociétés immobilières ;
- Toute entreprise de location de meubles ;
- Toute entreprise de manufactures, de commission, de transport par terre ou par eau ;
- Toute entreprise de fournitures, d'agence, bureaux d'affaires, établissements de ventes à l'encan, de spectacles publics ;
- Toute opération de change, banque et courtage ;
- Toutes les opérations de banques publiques ;
- Toutes obligations entre négociants, marchands et banquiers ;
- Entre toutes personnes, les lettres de change. »

ACTIVITES INDUSTRIELLES

Les industries regroupent l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.

AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT

Il peut s'agir notamment de travaux de remblai ou de déblai nécessaires à la réalisation d'une voie privée ou de bassins, étangs ou réservoirs creusés, sans mur de soutènement. Sont soumis à déclaration préalable les affouillements et exhaussements d'une superficie supérieure à 100 m² et/ou d'une hauteur ou profondeur supérieure à 2 mètres

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite constituée par un plan vertical entre ce qui est fonds privé et ce qui relève du domaine public

ANNEXE

Bâtiment complétant un bâtiment principal et dépendant de ce dernier. L'annexe peut être attenante, c'est à dire accolée, à la fois juxtaposée et solidaire au bâtiment principal ou non attenante. Une annexe attenante ne présente aucune ouverture directe vers l'habitation (garage indépendant, charreterie, auvent) par opposition à l'extension qui constitue une continuité, un agrandissement de l'habitation principale.

ARDOISE

Roche schisteuse débitée en feuilles minces rectangulaires, carrées ou en écailles.

ATELIER

Lieu de travail des artisans, des ouvriers qui travaillent en commun; section d'une usine où des ouvriers travaillent à un même ouvrage.

BAIE

Une baie est l'ouverture, dans une paroi, assurant les fonctions d'éclairage naturel, de ventilation et de vue. Il s'agit essentiellement des portes et des fenêtres.

L'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies et selon que ces baies éclairent :

- des pièces principales, c'est-à-dire, celles affectées au séjour, sommeil, cuisine ou travail ;
- des pièces secondaires, c'est-à-dire, toutes celles non citées ci-dessus, telles que salles d'eau, sanitaires, locaux d'archivage, d'entreposage ...

Ne constitue pas une baie :

- une ouverture située à plus de 2,60 mètres au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher en étage ;
- une porte non vitrée ;
- les ouvertures à châssis fixe et à vitrage non transparent

BATIMENT

Edifice présentant un espace intérieur utilisable.

BRIQUE

Parallélépipède rectangle de terre argileuse crue et séché au soleil ou cuite au four, utilisé comme matériau de construction. L'argile est souvent mêlé de sable.

On distingue différents types de briques :

- brique de terre crue (qui peut aussi contenir des fibres (pailles, lin, crin..) ;
- **brique cuite pleine** matériau traditionnel très ancien ;
- **brique cuite creuse**, inventée au XIX^{ème} siècle, plus légère et isolante qui est de nos jours de loin la plus utilisée ; etc.

La brique pleine peut être laissée apparente ou être employée comme matériau de parement, tandis que la brique creuse, qui présente l'avantage d'être plus légère et plus isolante, est généralement enduite.

BUREAU

Les bureaux correspondent aux locaux où sont effectuées les tâches administratives et de gestion, dans le cadre de l'administration, des organismes financiers et des assurances, des services aux particuliers et aux entreprises, des sièges sociaux et autres services non directement productifs des entreprises industrielles et commerciales

CHÂSSIS

Cadre en bois ou en métal dans lequel s'adapte une porte ou une fenêtre généralement vitrée.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS exprime la densité maximale de construction admise dans une zone et donc sur chaque terrain de cette zone. Multiplié par la surface du terrain, il donne la surface du plancher hors œuvre nette susceptible d'être bâtie sur ce terrain.

(article R.123-22 du Code de l'Urbanisme)

« le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol »

$$\text{COS} = \frac{\text{Surface de Plancher Hors Œuvre Nette}}{\text{Surface du terrain}}$$

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS VOLUMETRIQUE

Rapport exprimant le nombre de mètres cubes de planchers hors œuvre net susceptibles d'être construits par mètre carré de sol
(Article R 123-10)

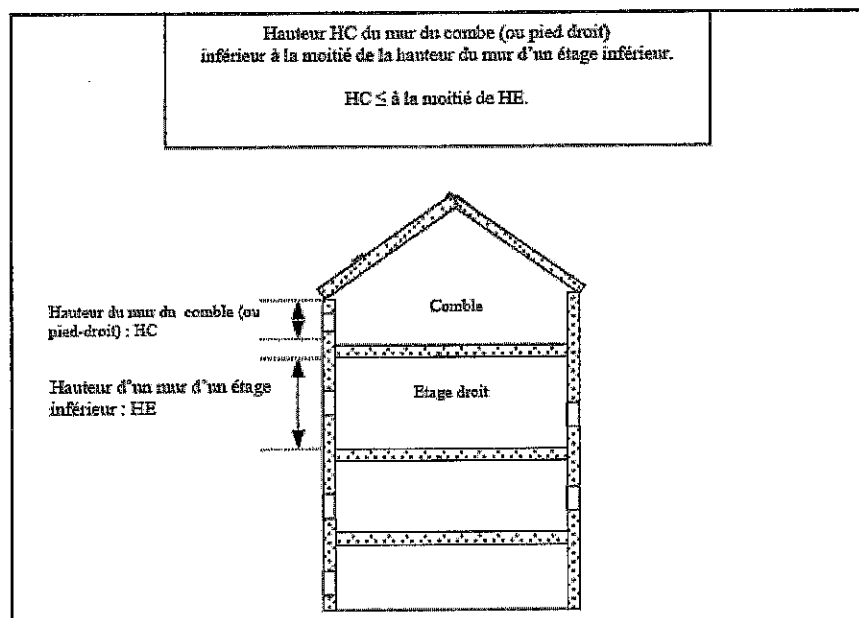
Le passage au COS volumétrique s'effectue en multipliant la SHON par la valeur H (H étant la distance en mètres entre axes des planchers de la construction).

COLOMBAGE

Structures en bois dont les vides sont remplis de maçonnerie.

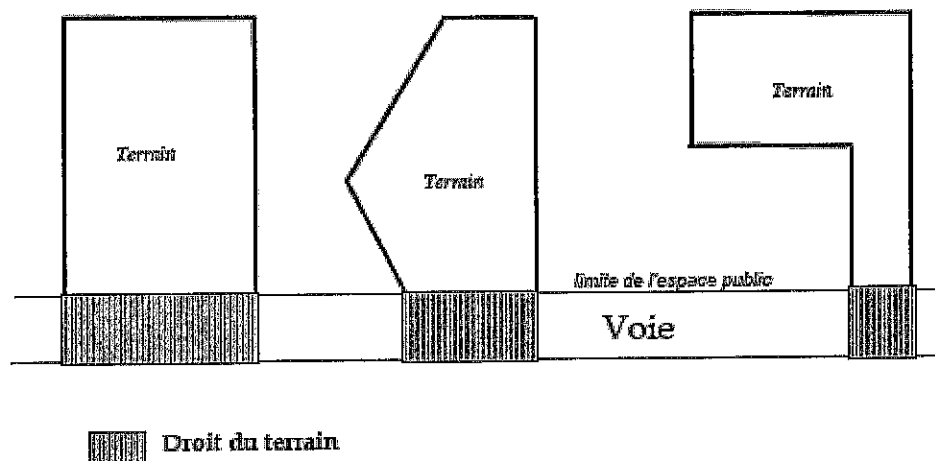
COMBLE

Un comble est l'espace intérieur délimité par la charpente compris entre le plancher haut d'un étage droit et le toit d'une construction, dès lors que les murs de façades sont réduits en hauteur de plus de la moitié par la pente du toit par rapport aux étages inférieurs, et qu'il se distingue notablement des étages inférieurs sur le plan de son habitabilité ou de son aspect extérieur. Le mur du comble est également dénommé pied-droit.



DROIT DU TERRAIN

Le droit est l'espace situé sur le domaine public de part et d'autre de la chaussée, limité par la façade du terrain à la jonction de l'espace public.



DEVANTURE

On entend par « devanture commerciale » l'ensemble des éléments architecturaux qui compose la façade d'un commerce, à savoir : la vitrine, son encadrement, le bandeau formant l'enseigne horizontale, le système de fermeture ainsi que l'éclairage.

EFFLUENT

Eaux usées issues de l'habitation ou de la fosse toutes eaux.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, dès lors qu'il y a point d'appui au sol, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toitures, des oriel et des balcons ainsi que des sous-sols et des parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre au-dessus du sol naturel.

EMPRISE PUBLIQUE

L'emprise publique correspond à tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

Dans le contexte de l'article 7 de ce règlement, les termes « limite d'emprise » désignent la limite entre la propriété privée et selon le cas :

- le domaine public ou l'alignement déterminé par un plan général d'alignement ;
- un chemin rural ou un chemin d'exploitation ;
- un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie, d'un cheminement ou d'un élargissement.

ENCORBELLEMENT

L'**encorbellement** est une construction en saillie du plan vertical d'un mur, soutenue en porte-à-faux - c'est-à-dire supportée par une partie qui est elle-même au-dessus du vide - par un assemblage de corbeaux ou de consoles (élément saillants du mur soutenant la structure). Un étage, un balcon, etc. peuvent être en encorbellement.

ENDUIT

L'enduit extérieur dit « enduit de façade », est un mélange avec lequel on recouvre les murs en maçonnerie : il est constitué de matériaux inertes tels que sables, granulats...qui lui donnent son aspect, sa couleur, et de liants qui assemblent par collage les matériaux inertes et assurent ainsi les performances des enduits : étanchéité, perméabilité, souplesse, dureté ...

L'appellation « crépi » est encore souvent employée pour désigner l'enduit de parement.

ENTREPOT

Les constructions à destination d'entrepôts correspondent aux bâtiments dans lesquels les stocks sont conservés. Ils constituent notamment la surface de réserve des bâtiments à destination commerciale.

EQUIPEMENT COLLECTIF

Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin. Il s'agit notamment :

- des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol)
- des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif d'intérêt général) dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics, administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux.

Un équipement collectif peut avoir une gestion privée, en se référant au concept d'installation d'intérêt général ayant une fonction collective, employé en matière d'emplacement réservé (Cf. circulaire n°78-14 du 17 janvier 1978).

ESPACE VERT

Espace majoritairement planté de végétaux qui n'est pas dévolu au bâti, ni aux parkings et aires de stationnement, ni à la voirie, ni aux aires de stockage mais qui inclut les chemins piétons

EXTENSION MESUREE

Une extension mesurée ne doit pas être trop importante et ne doit pas « bouleverser » la construction. Il faut tenir compte des surfaces cumulées des bâtiments, la construction nouvelle devant demeurer subsidiaire....Il est ainsi admis qu'une extension mesurée ne doit pas dépasser **25% de la surface du bâtiment d'origine**. De plus, cette extension doit se réaliser en continuité avec le bâtiment existant, sans quoi, il s'agit d'une construction nouvelle. Enfin, l'extension d'un bâtiment existant ne doit pas conférer plus de droits que ceux qui sont accordés dans le PLU en cas de construction d'un nouveau bâtiment.

FAITAGE

Le faitage constitue la ligne de jonction supérieure de deux pans de toitures inclinés suivant les pentes opposés.

FENETRE

En architecture et construction, une **fenêtre** est une **baie**, une ouverture dans un mur avec ou sans vitres. Une fenêtre assure plusieurs fonctions pour le local concerné : éclairage, vue intérieur-extérieur ou vers extérieur seul, aération, ...tout ceci en respectant la séparation des lieux par l'isolation thermique et acoustique...

Une fenêtre peut être fixe ou bien s'ouvrir et comporte alors un ouvrant. La partie scellée au mur de manière étanche est le fixe, le bâti, le **dormant**, et la partie mobile, soit le **vantail** - soit le châssis intermédiaire glissant - soit le dôme, l'ouvrant qui, refermé, doit assurer s'il est en façade l'étanchéité aux intempéries et au bruit.

FENETRE DE TOIT

Ouverture vitrée placée dans un comble et suivant la pente du toit. On distingue les :

- châssis à tabatière dont le cadre peut se soulever comme un couvercle ;
- châssis à basculement appelé aussi **velux** du nom de la marque de fenêtre de toit la plus connue ;
- verrières lorsque la surface vitrée est importante ;
- tuiles de verre.

GITE RURAL

Logement de vacances meublé et équipé, situé en espace rural et mis à la disposition d'hôtes en échange d'une contribution financière.

Les gîtes ruraux doivent être situés en zone rurale à vocation touristique dans un site agréable et doivent s'insérer parfaitement dans le paysage. L'extérieur de bâtiment doit répondre aux spécificités de la région et s'intégrer dans le cadre local. Ils peuvent être localisés à l'intérieur ou à l'extérieur d'un bourg. En revanche, ils ne peuvent pas être installés en ville ou dans une station balnéaire.

Les gîtes ruraux doivent être d'usage totalement indépendant ou dans une maison seule. Les gîtes ruraux sont donc des meublés indépendants de tout autre logement, disposant d'une salle commune, d'une cuisine équipée de manière satisfaisante, d'une ou plusieurs chambres et de sanitaires décents.

On distingue des gîtes ruraux les **chambres d'hôtes** qui sont des logements aménagés dans la résidence principale de l'exploitant à des fins d'hébergement touristique. Il s'agit donc d'une activité d'hébergement par des particuliers n'ayant pas la qualité de professionnels de l'hôtellerie auprès d'autres particuliers consommateurs.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En métrologie, la hauteur est la distance verticale entre un point et un niveau de référence spécifié.

La hauteur d'une construction est égale à la plus grande différence de cote possible entre n'importe lequel des points de la construction et sa projection verticale sur le sol naturel avant les travaux de terrassement nécessaires pour la réalisation du projet. Ne sont pas comptés dans la hauteur d'une construction, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que garde-souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques des ascenseurs, garde-corps et acrotères, antennes, paratonnerres.

HÔTEL

Un hôtel est un bâtiment aménagé pour loger temporairement des personnes, et possédant une salle à manger et un accueil ouvert la plus grande partie du temps, voire sans interruption. Il permet aux voyageurs, contre rétribution, de se loger et de se nourrir lors de leurs déplacements

HUISSERIE

Bâti de menuiserie constituant l'encadrement d'une porte, d'une fenêtre

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

(Article L 511-1 du code de l'environnement)

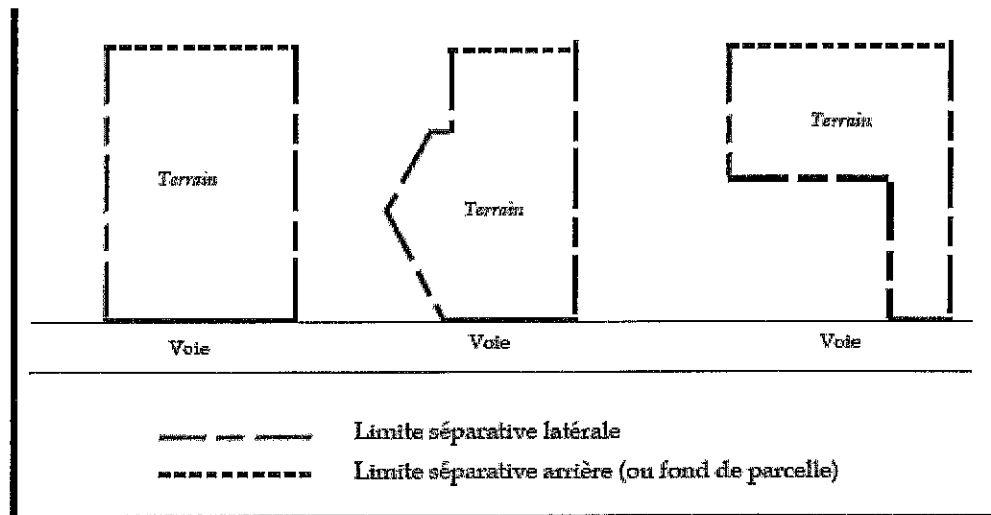
« Sont soumis aux dispositions du présent titre les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. Les dispositions du présent titre sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1^{er} et 4 du code minier. »

Ces installations sont répertoriées dans la « nomenclature des installations classées » résultant du décret du 20 mai 1953 modifié (à consulter en Préfecture).

L'autorisation prévue pour les plus nuisantes est accordée par le Préfet après enquête publique avis des Conseils Municipaux et du Conseil Départemental d'Hygiène. L'exploitant est tenu d'adresser sa demande d'autorisation ou sa déclaration en même temps que sa demande de permis de construire.

LIMITES SEPARATIVES

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la voie constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite de fond de parcelle. Dans l'acception courante, il faut assimiler toute morphologie parcellaire complexe à cette configuration simple en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.



JOUE(E)

Partie verticale (ou oblique) latérale comprise entre la toiture d'une lucarne et le toit de la construction, duquel elle se détache.

LINTEAU

Poutre horizontale située au-dessus d'une ouverture (porte ou fenêtre).

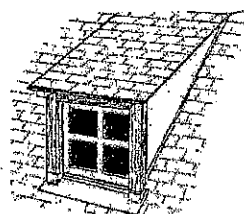
LOT

Le lot est la parcelle de terrain qui a été divisée dans le cadre d'un lotissement. Il devient un terrain dès lors qu'il fait l'objet d'une acquisition.

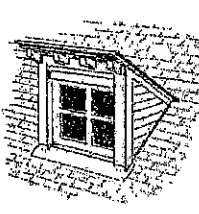
LUCARNE

Une lucarne est une baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour et permettre l'aération et/ou l'accès au comble. La lucarne est composée d'une façade verticale, de deux côtés (appelés « joues » ou « jouées ») et d'une couverture. La lucarne est un ouvrage de charpente qui dépend de la toiture, même si sa façade peut être en maçonnerie

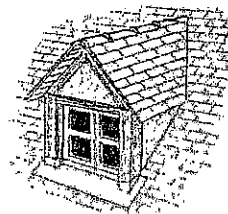
Les différents types de lucarnes :



lucarne rampante



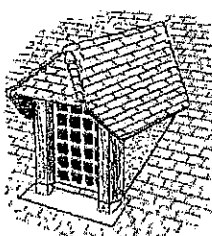
lucarne retroussée, ou à demoiselle ; c'est aussi le vrai chien assis



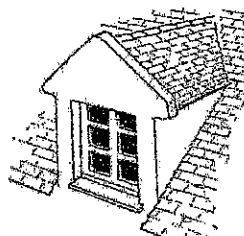
lucarne à deux pans dite jacobine, ou à chevalier



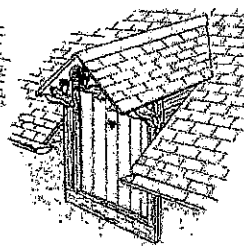
lucarne à croupe, dite capucine



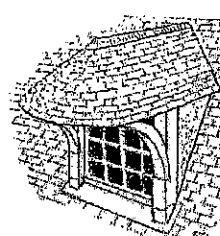
lucarne à demi-croupe, dite normande



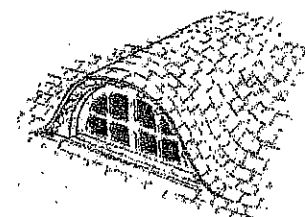
lucarne-pignon, ici à fronton triangulaire



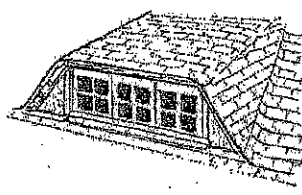
lucarne pendante, dite meunière, ou à foën



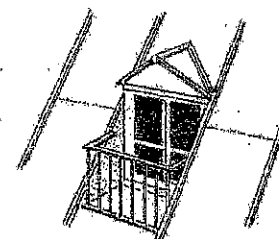
lucarne en guitare



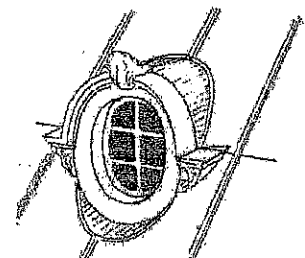
lucarne à jouées galbées. (couverture ardoise ou chaume)



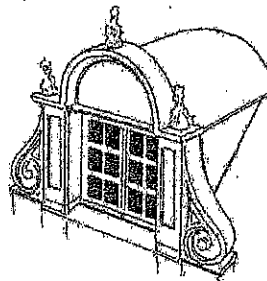
lucarne en trapèze (couverture en bardeaux d'asphalte)



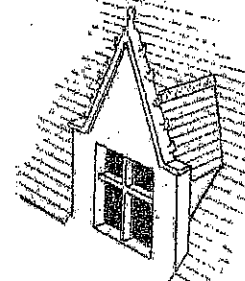
lucarne rentrante ou à jouées rentrantes



lucarne dite oeil-de-boeuf, à encadrement et habillage en zinc façonné



lucarne-fronton ici à ailerons et toit bombé



lucarne à gâble

MENUISERIE

Le mot « menuiserie » définit l'art du travail du bois.

A l'origine, le menuisier est celui qui transforme et modifie le bois en outil ou en ouvrage telles que les portes, les fenêtres...

Aujourd'hui, bien que le matériau de base ne soit plus nécessairement le bois, mais les matières plastiques, l'aluminium, le PVC ou les composites, le nom de menuiserie a été conservé.

ORDRE CONTINU

L'implantation des constructions en ordre continu signifie que les constructions devront être implantées sur les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques. Cette règle impose en toute hypothèse des murs aveugles sur les façades donnant sur les limites séparatives ou des ouvertures conformes à l'article 677 du code civil. Dans le cas contraire, une servitude de vue s'imposerait.

ORIEL

Logette ou avant-corps garni de baies aménagé à l'étage, ou ensemble superposé de baies en encorbellement, sur un plan généralement polygonal, formant saillie sur le mur d'une façade. Ce mot est recommandé officiellement pour désigner le bow-window.

PARCELLE

La parcelle fait référence aux unités cadastrales permettant une désignation précise renvoyant aux plans et à la matrice. Ce terme relève du régime fiscal et n'a en principe aucun effet vis-à-vis de l'occupation du sol.

PAREMENT

Face d'un matériau utilisée en revêtement pour son aspect décoratif : briques de parement, pierres de parement...

PARPAING

Blocs de béton utilisés pour construire des parois et notamment les murs de refend (murs porteurs situés à l'intérieur d'une construction).

PRE TRAITEMENT

Première transformation des eaux usées domestiques, assurée par la fosse toutes eaux, avant leur traitement

PENTE DU TOIT

Déclivité d'un pan de toiture, d'une gouttière, etc. En principe, la pente est exprimée par le dénivelé (différence de hauteur) rapporté à l'unité de longueur horizontale (par exemple 61cm par mètre) ou par leur rapport en pourcentage (pente de 61%). Il ne faut pas confondre la pente avec l'inclinaison, mesure de l'angle formé avec le plan horizontal, exprimée en degrés.

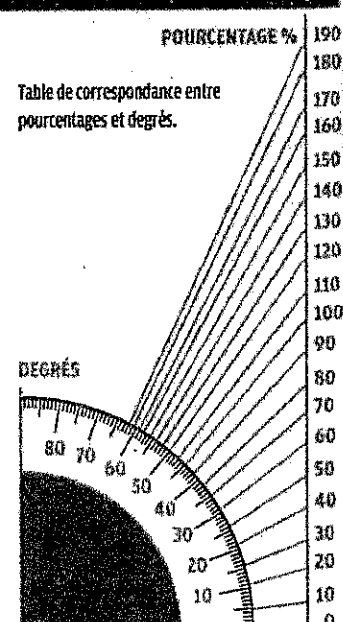
Identifier

La pente du toit

Ici, la pente est de 61 %, soit 31°



- 1 Mesurez la hauteur de votre mur entre le sol et le début de la pente.
- 2 À 1 m du mur, mesurez la hauteur sous plafond (HSP).
- 3 Calculez : hauteur sous plafond - hauteur du mur = % de votre pente. Ici, elle est de 61 cm, soit 61 %.



PUREAU

Dans une couverture en petits éléments (tuiles, en particulier), partie apparente de ceux-ci après leur mise en place.

PVC

Polychlorure de vinyle. Matériau très utilisé en construction pour ses qualités : résistant à la corrosion, isolant phonique et thermique, léger. Il est souvent employé dans la construction des canalisations (eau potable) et des profilés des fenêtres.

SHINGLE (BARDEAU BITUMEUX)

Revêtement, à base de bitume, qui imite la tuile ou l'ardoise. Bon marché, ce matériau est léger et très résistant, mais il vieillit de façon très inesthétique

SOUBASSEMENT

Partie basse d'une construction lui servant de support et prenant appui sur les fondations.

SURFACE HORS ŒUVRE BRUTE

Elle est constituée par la somme des surfaces de chaque niveau, y compris :

- l'épaisseur de tous les murs ;
- les prolongements extérieurs d'un niveau tels que balcons, loggias, coursives ;
- les constructions non fermées de murs comme les hangars ;
- les niveaux intermédiaires tels que mezzanines et galeries ;
- les combles, les sous-sols aménageables ou non ;
- les toitures terrasses accessibles ou non.

Toutefois ne sont pas comptées les surfaces correspondant :

- aux constructions ne formant pas de plancher tels que les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage (citernes, silos), et les auvents ;
- aux terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée ;
- aux éléments de modénature tels qu'acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ;
- aux vides, notamment ceux occasionnés par les trémies d'escalier, d'ascenseur ou de monte-charge ;
- aux marches d'escalier, cabines d'ascenseur et rampes d'accès.

SURFACE HORS ŒUVRE NETTE

Elle s'obtient en déduisant de la Surface Hors Œuvre Brute un certain nombre de surfaces de plancher correspondant :

- a) aux combles et aux sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial, en raison :
 - d'une hauteur sous toiture inférieure à 1.80m ;
 - de leur affectation particulière tels les locaux techniques (chaufferie, machinerie d'ascenseur, ...) et les caves d'habitations comportant des prises d'air pour les seules ouvertures ;
 - notamment pour les combles :
 - de leur impossibilité à supporter des charges liées à des usages d'habitation ou d'activité ;
 - de l'encombrement de la charpente.
- b) aux toitures-terrasses, balcons, loggias, et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée
- c) aux parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules
- d) aux locaux affectés au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole ainsi que les serres de production
- e) à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des A/, B/ et C/ ci-dessus
- f) pour ce qui concerne la réfection d'immeubles à usage d'habitation, et dans la limite de 5 m² par logement, aux surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux, et à celles résultant de la fermeture des balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

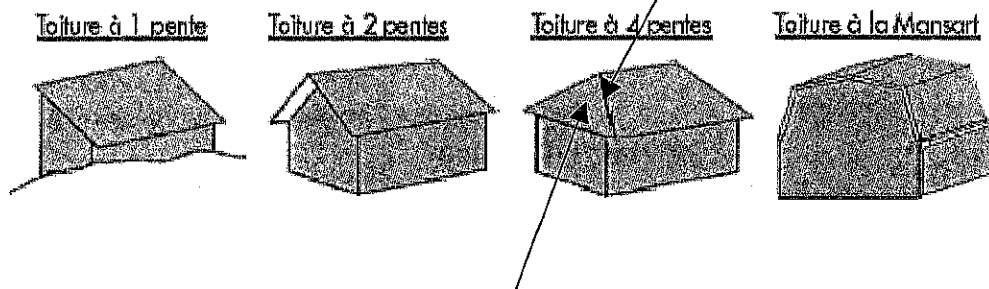
TERRAIN

Le terrain correspond au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Il s'agit du terme retenu dans les formulaires de permis de construire désignant l'assiette foncière de la demande, même si le projet est localisé sur une seule parcelle cadastrale. En effet, les droits à construire sont calculés sur le terrain et non sur la parcelle.

TOITURE

Les différents types de toitures :

Arêtier : Ligne saillante (inclinée, droite ou courbe) formée par l'intersection latérale de deux versants d'une toiture



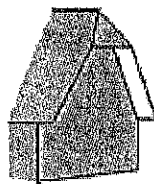
Croupe : Versant de toiture incliné à l'extrémité d'un comble, généralement de forme triangulaire ou trapézoïdale, délimité par deux arêtiers et un égoût

NB : Les toitures à 1 pente (ou 1 versant) sont aussi appelées « toitures terrasses ».

TOITURE A DEMI-CROUPE débordante ou QUEUE-DE-GEAI

Typique de l'habitat traditionnel normand, la queue-de-geai abritait à l'origine un escalier extérieur, et non un balcon seul. Elle est installée sur le pignon Est de la construction, à l'abri des vents dominants d'Ouest.

Demi croupe



TÔLE

Métal réduit à l'état de feuille par laminage à chaud ou à froid ; réputée mince ou forte en deçà ou au-delà de 3 mm d'épaisseur.

La tôle peut être plane, gauffrée, nervurée, perforée, ondulée ou gravée.

TUILE

Matériau de couverture en terre cuite, béton ou verre.

Il existe trois familles de tuiles : les tuiles plates (petit ou grand moule), les tuiles canal ou romaines (qui s'adaptent aux toits de faible pente ; on les trouve donc essentiellement dans le Sud de la France) et les tuiles mécaniques ou tuiles d'emboîtement (leur forme permet d'assurer une étanchéité maximum tout en minimisant le recouvrement).

UNITE FONCIERE

L'unité foncière recouvre exactement la même notion que le terrain. Elle désigne l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Ainsi dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières.

VERANDA

Construction légère totalement ou en partie vitrée, réalisée habituellement à partir d'une structure en bois, en métal ou en PVC.

VERSANT

Partie d'un toit généralement de surface plane triangulaire, carrée, rectangulaire, trapézoïdale, limitée au minimum sur trois côtés, souvent quatre, par une ou plusieurs lignes de couverture : égout, rive latérale, rive de tête, faîtage, arêtier, Le nombre de versants définit différentes formes de toits : toit à un, deux, trois, quatre versants, etc...

Pan de toiture ou ensemble de pans de toiture présentant une même orientation: dans un toit à la Mansart, par exemple, chaque versant est composé de deux pans.

VOIE

La voie constitue la desserte du terrain bâti ou non bâti sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers, des chemins piétonniers, des voies express ou les autoroutes à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.

VUE

Une vue est un aménagement (fenêtre, vasistas, lucarne, terrasse, balcon) d'où un propriétaire peut voir chez son voisin. L'aménagement peut être fixe et fermé (vitre scellée dans le mur) ou ouvert et laissant passer l'air. Ce qui caractérise une vue, c'est qu'elle laisse passer le regard. Il y a transparence et non opacité.

La vue peut être :

- droite : Dans ce cas la vue est l'espace balayé par le regard, lorsque l'on se place dans l'axe de l'ouverture et que l'on regarde droit devant soi, sans se pencher à droite ou à gauche.
- oblique : Dans ce cas la vue est l'espace balayé par le regard lorsque l'on se place au milieu de la fenêtre et qu'on se penche à gauche et à droite.

TITRE VII – ANNEXES

LISTE DES ANNEXES

- Annexe n° 1 :** Articles du Règlement national d'urbanisme s'ajoutant aux règles propres du P.L.U.
- Annexe n° 2 :** Participations susceptibles d'être exigées à l'occasion d'une demande d'occupation ou d'utilisation du sol.
- Annexe n° 3 :** Article 682 du Code civil
- Annexe n° 4 :** Articles 676 et 677 du Code civil
- Annexe n° 5 :** Articles 678 et 679 du Code civil
- Annexe n° 6 :** Servitudes qui dérivent de la situation des lieux (Articles 640 et 641 du Code civil)
- Annexe n° 7 :** Illustration des règles de l'article 7
- Annexe n° 8 :** Liste des végétaux entrant dans la composition des haies et des massifs

<u>ANNEXE N°1 :</u>	ARTICLES DU REGLEMENT GENERAL D'URBANISME S'APPLIQUANT EN PRESENCE D'UN PLU
----------------------------	--

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 111-4 du code de l'urbanisme :

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

Article R 111-15 du code de l'urbanisme :

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

Article R 111-21 du code de l'urbanisme :

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

ANNEXE N°2 :

**PARTICIPATIONS SUSCEPTIBLES D'ETRE
EXIGÉES A L'OCCASION D'UNE DEMANDE
D'AUTORISATION D'OCCUPATION ET
D'UTILISATION DU SOL**

Article L 332-6 du code de l'urbanisme :

Les bénéficiaires d'autorisations de construire ne peuvent être tenus que des obligations suivantes :

1°/ Le versement de la Taxe Locale d'Équipement prévue à l'article 1585-A du Code Général des Impôts ou de la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L 332-9 ;

2°/ Le versement des contributions aux dépenses d'équipements publics mentionnées à l'article L 332-6-1. Toutefois ces contributions telles qu'elles sont définies au 2° et 3° dudit article ne peuvent porter sur les équipements publics donnant lieu à la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L 332-9 ;

3°/ La réalisation des équipements propres mentionnés à l'article L 332-15 ;

4°/ Le versement de la redevance d'archéologie préventive prévue à l'article 9 de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.

Article L 332-6-1 du code de l'urbanisme :

Les contributions aux dépenses d'équipements publics prévues au 2° de l'article L 332-6 sont les suivantes :

1°/

A/ Abrogé par la loi n°2000-1208, 13 décembre 2000, art.46, 3°) ;

B/ Abrogé par la loi n°2000-1208, 13 décembre 2000, art.46, 3° ;

C/ La taxe départementale des espaces naturels sensibles prévue à l'article L 142-2 ;

D/ La taxe pour le financement des dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement prévue à l'article 1599 B du code général des impôts.

E/ La taxe spéciale d'équipement prévue à l'article 1599 OB du code général des impôts.

2°/

A/ La participation pour raccordement à l'égout prévue à l'article L 35-4 du code de la santé publique ;

B/ La participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue au troisième alinéa de l'article L 421-3 ;

C/ La participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels prévue à l'article L 332-8

D/ La participation pour voirie et réseaux prévue à l'article L 332-11-1 ;

E/ Les cessions gratuites de terrains destinés à être affectés à certains usages publics qui, dans la limite de 10 p. 100 de la superficie du terrain auquel s'applique la demande, peuvent être exigées des bénéficiaires d'autorisations portant sur la création de nouveaux bâtiments ou de nouvelles surfaces construites ;

3°/ La participation des riverains prévue par la législation applicable dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle, celle-ci pouvant être actualisée pour tenir compte du délai écoulé entre la date de réalisation des travaux concernés et le moment de perception de cette participation. Elle peut également inclure les frais de premier établissement de l'éclairage public.

Article L 332-8 du code de l'urbanisme :

Une participation spécifique peut être exigée des bénéficiaires des autorisations de construire qui ont pour objet la réalisation de toute installation à caractère industriel, agricole, commercial ou artisanal qui, par sa nature, sa situation ou son importance, nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels.

Lorsque la réalisation des équipements publics exceptionnels n'est pas de la compétence de l'autorité qui délivre le permis de construire, celle-ci détermine le montant de la contribution correspondante, après accord de la collectivité publique à laquelle incombent ces équipements ou de son concessionnaire.

Article L 332-9 du code de l'urbanisme :

Dans les secteurs de la commune où un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé par le conseil municipal, il peut être mis à la charge des constructeurs tout ou partie du coût des équipements publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le secteur concerné.

Lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge des constructeurs.

Lorsqu'un équipement doit être réalisé pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans plusieurs opérations successives devant faire l'objet de zones d'aménagement concerté ou de programmes d'aménagement d'ensemble, la répartition du coût de ces équipements entre différentes opérations peut être prévue dès la première, à l'initiative de l'autorité publique qui approuve l'opération.

Dans les communes où la taxe locale d'équipement est instituée, les constructions édifiées dans ces secteurs sont exclues du champ d'application de la taxe .

Le conseil municipal détermine le secteur d'aménagement, la nature, le coût et le délai prévu pour la réalisation du programme d'équipements publics. Il

fixe en outre, la part des dépenses de réalisation de ce programme qui est à la charge des constructeurs, ainsi que les critères de répartition de celle-ci entre les différentes catégories de constructions. Sa délibération fait l'objet d'un affichage en Mairie. Une copie de cette délibération est jointe à toute délivrance de certificats d'urbanisme.

Sont exonérées de la participation prévue au présent article les constructions édifiées dans une zone d'aménagement concerté lorsque leur terrain d'assiette a fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone ou d'une convention par laquelle le propriétaire du terrain s'engage à participer à la réalisation de ladite zone.

Article L 332-10 du code de l'urbanisme :

La participation prévue à l'article précédent est exigée sous forme de contribution financière ou, en accord avec le demandeur de l'autorisation, sous forme d'exécution de travaux ou d'apports de terrains, y compris au cas où le constructeur est une personne publique.

La mise en recouvrement de la participation sous forme de contribution financière se fait dans les délais fixés par l'autorité qui délivre l'autorisation de construire. Ces délais ne peuvent être décomptés qu'à partir du commencement des travaux qui ont fait l'objet de l'autorisation.

Article L 332-11 du code de l'urbanisme :

Lorsque le programme d'aménagement d'ensemble fait l'objet d'une modification substantielle, le conseil municipal peut, pour les autorisations à venir, réviser le régime de la participation dans les conditions prévues à l'article L 332-9.

Si les équipements publics annoncés n'ont pas été réalisés dans le délai fixé par la délibération instituant ou modifiant la participation, la restitution des sommes éventuellement versées ou de celles qui correspondent au coût des prestations fournies peut être demandée par les bénéficiaires des autorisations de construire.

Dans les communes où la taxe locale d'équipement est instituée, la taxe est alors rétablie de plein droit dans le secteur concerné et la restitution de ces sommes peut être demandée par les bénéficiaires des autorisations de construire pour la part excédant le montant de la taxe locale d'équipement qui aurait été exigible en l'absence de délibération prévue à l'article L 332-9. Les sommes à rembourser portent intérêt au taux légal.

Lorsque les bénéficiaires d'autorisations de construire mentionnés ci-dessus sont des lotisseurs ou des associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office, les sommes définies à l'alinéa précédent peuvent être réclamées par les constructeurs qui en auront définitivement supporté la charge.

Article L 332-11-1 du code de l'urbanisme :

Le conseil municipal peut instituer une participation pour voirie et réseaux en vue de financer en tout ou en partie la construction des voies nouvelles ou l'aménagement des voies existantes ainsi que l'établissement ou l'adaptation des réseaux qui leur sont associés, lorsque ces travaux sont réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions ».

Pour chaque voie, le conseil précise les études, les acquisitions foncières et les travaux à prendre en compte pour le calcul de la participation, compte tenu de l'équipement de la voie prévu à terme. Peuvent être financés les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie ainsi que les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement. Les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie comprennent l'éclairage public, le dispositif d'écoulement des eaux pluviales et les éléments nécessaires au passage des réseaux souterrains de communication.

Seuls les études, les acquisitions foncières et les travaux à réaliser, définis par le conseil municipal, sont mis à la charge des propriétaires. Lorsqu'une voie préexiste, si aucun aménagement supplémentaire de la voie n'est prévu par le conseil municipal, ces travaux peuvent ne concerner que les réseaux. Dans ce cas, le conseil municipal peut prévoir, avec l'accord du ou des établissements publics de coopération intercommunale ou syndicats mixtes compétents pour ces réseaux, que la participation leur sera versée directement.

Le conseil municipal arrête la part du coût mise à la charge des propriétaires riverains. Cette part est répartie entre les propriétaires au prorata de la superficie des terrains bénéficiant de cette desserte et situés à moins de quatre-vingt mètres de la voie. Le conseil municipal peut, en fonction des circonstances locales, modifier la distance de quatre-vingt mètres, sans que celle qu'il fixe puisse être supérieure à cent mètres ni inférieure à soixante mètres. Le conseil municipal peut également exclure les terrains qui ne peuvent supporter de constructions du fait de contraintes physiques et les terrains non constructibles du fait de prescriptions ou de servitudes administratives dont l'édiction ne relève pas de la compétence de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale. Lorsque, en application de l'alinéa précédent, le conseil municipal n'a prévu aucun aménagement supplémentaire de la voie et que les travaux portent exclusivement sur les réseaux d'eau et d'électricité, la commune peut également exclure les terrains déjà desservis par ces réseaux.

La participation n'est pas due pour les voies et réseaux compris dans le programme d'équipements publics d'une zone d'aménagement concerté créée en application de l'article L311-1 ou d'un programme d'aménagement d'ensemble créé en application de l'article L 332-9.

Les opérations de construction de logements sociaux visées au II de l'article 1585 C du code général des impôts peuvent être exemptées de la participation.

Article L 332-11-2 du code de l'urbanisme :

La participation prévue à l'article L. 332-11-1 est due à compter de la construction d'un bâtiment sur le terrain.
Elle est recouvrée, comme en matière de produits locaux, dans des délais fixés par l'autorité qui délivre le permis de construire.

Toutefois, les propriétaires peuvent conclure avec la commune une convention par laquelle ils offrent de verser la participation avant la délivrance d'une autorisation de construire.

La convention fixe le délai dans lequel la voie et les réseaux seront réalisés et les modalités de règlement de la participation. Elle précise le régime des autres contributions d'urbanisme applicables au terrain, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et l'état des équipements publics existants ou prévus.

La convention est, dès publication de la délibération du conseil municipal l'approuvant, créatrice de droit au sens des dispositions du deuxième alinéa de l'article L 160-5.

Si la demande du permis de construire prévue à l'article L 421-1 est déposée dans le délai de cinq ans à compter de la signature de la convention et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par la convention, celles-ci ne peuvent être remises en cause pour ce qui concerne le cocontractant de la commune ou ses ayant-droit.

Si la voie ou les réseaux n'ont pas été réalisés dans le délai fixé par la convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées au propriétaire, sans préjudice des indemnités éventuelles fixées par les tribunaux.

Article L 332-12 du code de l'urbanisme :

Les dispositions des articles L332-6 et L 332-7 sont applicables dans les conditions suivantes aux lotisseurs ainsi qu'aux personnes aménageant des terrains destinés à l'accueil d'habitations légères de loisir et aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.

Peuvent être mis à la charge du lotisseur, de la personne aménageant un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir ou de l'association foncière urbaine par l'autorisation de lotir, par l'autorisation d'aménager, ou par l'acte administratif approuvant le plan de remembrement.

A/ Le versement pour dépassement du plafond légal de densité dans les conditions prévues à l'article L 333-9-1 ;

B/ La participation pour dépassement du coefficient d'occupation des sols dans les conditions prévues à l'article L 332-1 ;

C/ La participation spécifique pour équipements publics exceptionnels dans les conditions prévues à l'article L 332-8 ;

D/ Une participation forfaitaire représentative de la participation prévue à l'article L 332-9 et des contributions énumérées aux a, b, d et e du 2° et au 3° de l'article L 332-6-1 ;

E/ (Abrogé par la loi n°95-74, 21 janvier, 1995, art. 11-IV)

Il ne peut être perçu sur les constructeurs aucune des contributions ou participations qui ont été mises à la charge du lotisseur, de la personne ayant aménagé le terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir, ou de l'association foncière urbaine de remembrement.

Article L 332-13 du code de l'urbanisme :

Lorsque la commune fait partie d'un établissement public de coopération intercommunale ou d'un syndicat mixte compétent pour la réalisation des équipements donnant lieu à participation au titre de la présente section, la participation est instituée, dans les mêmes conditions, par l'établissement public qui exerce la compétence considérée, quel que soit le mode de gestion retenu. La participation est versée à l'établissement public.

Article L 332-15 du code de l'urbanisme :

L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain, sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.

L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau et d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.

En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrent pas droit à l'action en répétition prévue à l'article L 332-6.

L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.

ANNEXE N°3 : ARTICLE 682 DU CODE CIVIL

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.

<u>ANNEXE N°4 :</u> ARTICLES 676 et 677 DU CODE CIVIL

Article 676 du Code civil :

Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maille et verre dormant.

Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus et d'un châssis à verre dormant.

Article 677 du Code civil :

Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.

ANNEXE N°5 : ARTICLES 678 et 679 DU CODE CIVIL

Article 678 du Code civil :

On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.

Article 679 du Code civil :

On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.

ANNEXE N°6 :

**SERVITUDES QUI DERIVENT DE LA SITUATION
DES LIEUX (ARTICLES 640 ET 641 DU CODE
CIVIL)**

Article 640 du Code civil :

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

Article 641 du Code civil :

Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur. La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds.

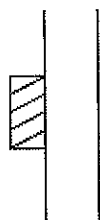
Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents.

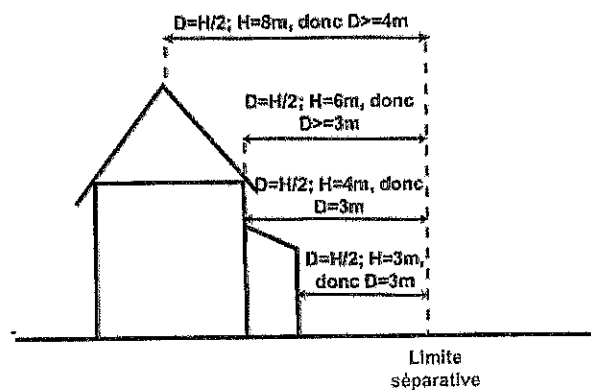
Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'Instance du canton, qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.

S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert.

ANNEXE N°7 : ILLUSTRATION DES REGLES DE L'ARTICLE 7



Implantation à l'alignement



Implantation en retrait :

la distance entre tout point du bâtiment à l'alignement doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

=> La future construction doit être implantée de manière à ce que chaque point du bâtiment réponde à la règle.

**ANNEXE N°8 : LISTE DES VEGETAUX ENTRANT DANS LA
COMPOSITION DES HAIES ET MASSIFS**

Essences locales de haut jet, à fort développement :

- Alisier (feuillu caduc)
- Aulne glutineux (secteurs humides) (feuillu caduc)
- Charme (feuillu caduc)
- Châtaigner (feuillu caduc)
- Chêne pédonculé (feuillu caduc)
- Chêne sessile (feuillu caduc)
- Erable champêtre (feuillu caduc)
- Erable sycomore (feuillu caduc)
- Frêne commun (feuillu caduc)
- Hêtre sylvestre (feuillu caduc)
- Hêtre pourpre (feuillu caduc)
- Marronnier d'inde (feuillu caduc)
- Merisier (feuillu caduc)
- Noyer commun (feuillu caduc)
- Poirier (feuillu caduc)
- Saule blanc (feuillu caduc)
- Sorbier domestique (Cormier) (feuillu caduc)
- Sorbier des oiseleurs (feuillu caduc)
- Tilleul à petites feuilles (feuillu caduc)

Essences locales pour haies buissonnantes domestiques (taillées) :

- Aubépines (feuillu caduc)
- Buis (feuillu persistant)
- Charme commun (feuillu caduc)
- Cornouiller sanguin (feuillu caduc)
- Erable champêtre (feuillu caduc)
- Hêtre sylvestre (feuillu caduc)
- Houx (feuillu persistant)
- If (feuillu persistant)
- Orme champêtre (feuillu caduc)
- Prunellier (feuillu caduc)
- Troène (à la rigueur) (feuillu persistant)

Essences locales pour haies vives ou libres – type haie bocagère :

- Aubépines (feuillu caduc)
- Bourdaine (feuillu caduc)
- Cerisier (feuillu caduc)
- Charme (feuillu caduc)
- Cornouiller mâle (feuillu caduc)
- Cornouiller sanguin (feuillu caduc)
- Eglantier (feuillu caduc)
- Erable champêtre (feuillu caduc)
- Fusain d'Europe (feuillu persistant)
- Houx (feuillu persistant)
- Néflier (feuillu caduc)

- Noisetier (feuillu caduc)
- Prunellier (feuillu caduc)
- Saule des vanniers (feuillu caduc)
- Sureau noir (feuillu caduc)
- Troène d'Europe (feuillu persistant)
- Viorne obier (Viburnum) (feuillu caduc)

Essences pour massifs fleuris ou haies variées fleuries :

- Amélanchier (feuillu caduc)
- Buddleïa (arbre à papillons) (feuillu caduc)
- Cassis (feuillu caduc)
- Céanothe (feuillu persistant)
- Cognassier du Japon (feuillu caduc)
- Cytise (feuillu caduc)
- Forsythia (à la rigueur) (feuillu caduc)
- Framboisier (feuillu caduc)
- Groseillier à fleurs (feuillu caduc)
- Groseillier à fruits (feuillu caduc)
- Lilas (feuillu caduc)
- Mahonia commun (feuillu persistant)
- Millepertuis arbustif (feuillu persistant)
- Noisetier (feuillu caduc)
- Potentille arbustive (feuillu persistant)
- Seringat (feuillu caduc)
- Spirée (feuillu caduc)
- Weigelia (feuillu caduc)
- Roncier