DEPARTEMENT
DES
COTES D'ARMOR

COMMUNE
DE PLENEE JUGON

PLAN LOCAL D'URBANISME

6

REGLEMENT

Elaboration du PLU prescrite le 08 mars 2002
Projet de PLU arrêté le 06 décembre 2007
Enquête publique du 10 juin 2008 au 11 juillet 2008 inclus
PLU approuvé le 04 septembre 2008

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du 04 septembre 2008

Le Maire

SESAER OUEST
Environnement
Assainissement - Urbanisme

8 Rue Saint Roch
35 390 GRAND FOUGERAY
Tel : 02-99-08-44-99

Sommaire

DISPOSITIONS GENERALES *P 3*

Les zones urbaines *P 7*

Chapitre 1 - Règlement applicable aux zones UA P 8

Chapitre 2 - Règlement applicable aux zones UC P 14

Chapitre 3 - Règlement applicable aux zones UY P 20

Chapitre 4 - Règlement applicable aux zones UL P 25

Les zones à urbaniser *P 30*

Chapitre 5 - Règlement applicable aux zones 1 AU :
Secteurs (1 AUy, 1AUL) P 31

Chapitre 6 - Règlement applicable aux zones 2 AU et 2 AUy P 39

Les zones agricoles *P 40*

Chapitre 7 - Règlement applicable aux zones A et aux secteurs Ai et Ap P 41

Les zones naturelles *P 47*

Chapitre 8 - Règlement applicable aux zones N
et aux secteurs Np, Npm, Nh,Nhi et Nc P 48

Lexique P 55

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

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

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

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

- Conformément aux dispositions de l'article L 522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L 531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.
- les dispositions de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent aux zones traversées par les autoroutes et voies classées à grande circulation.

> **Rappel : Art L.111-1-4** : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière, et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.
>
> Cette interdiction ne s'applique pas :
>
> - ✓ aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
> - ✓ aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
> - ✓ aux bâtiments d'exploitation agricole,
> - ✓ aux réseaux d'intérêt public.
>
> Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection, au changement de destination ou l'extension des constructions existantes.

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

3) **Les sites archéologiques** :

En application de l'article L.531-14 du code du patrimoine toutes découvertes fortuites doivent être signalées au service Régional de l'Archéologie, 6 rue du Chapitre 35044 Rennes cedex – Tel : 02.99.84.59.00.

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

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du Code Pénal) se résume comme suit :

« Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines mentionnées à l'article 322 »

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1) Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent des dispositions, délimitées au plan de zonage et désignées par les indices ci-après :

- Les zones urbaines

UA Le centre ancien de Plénée jugon

UC Les extensions contemporaines aux abords du noyau ancien, la zone urbaine de Langouhèdre et les villages pouvant faire l'objet d'un confortement limité.

UL Zone urbaine affectée aux équipements de sport, de loisirs, culturels, scolaires et éducatifs.

UY Zone urbaine affectée aux activités.

- Les zones à urbaniser

1 AU Zone à urbaniser immédiatement

2 AU Zone à urbaniser à terme (son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification ou une révision du PLU)

Elles comprennent des secteurs :

2 AUy : secteur à urbaniser à terme (vocation économique).

1 AUL : secteur à urbaniser immédiatement, réservé à l'accueil d'activités de loisirs, sportives, culturelles, et scolaires.

1 AUy : secteur à urbaniser immédiatement, réservé à l'accueil d'activités économiques non insérables dans un tissu à dominante résidentielle.

La zone agricole A :

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

Elle comprend deux secteurs :

- « Ap » au sein duquel est interdit tout bâtiment d'exploitation agricole.
- « Ai » zone agricole inondable.

- La zone naturelle et forestière N

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

Elle comprend des secteurs :

Nh : zone d'habitat diffus, de petits lieux dits, de villages, constitués de logements ou d'anciens bâtiments traditionnels d'exploitation. Elle intègre parfois des sites agricoles successibles de muter. Elle comprend un sous secteur ***Nhi*** marquant le caractère inondable des lieux.

Np : zone naturelle de protection stricte englobant les sites très sensibles aux niveaux environnemental et paysagé.

Npm : zone naturelle dite « monastique » englobant l'abbaye de Boquen.

Nc : zone naturelle englobant l'ensemble du site des carrières de Gouviard.

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

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

4) **Les éléments remarquables du paysage** :

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'alinéa 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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

ARTICLE 5 : LES ZONES HUMIDES

En application de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, de l'article L.211-1 du Code de l'Environnement, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment, les constructions de toute nature, les remblais, les déblais, les drainages.

Les zones urbaines :

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

Quatre types de zones urbaines ont été déterminés sur la commune :

1 - Zone UA : elle correspond au centre ancien de Plénée Jugon

2 - Zone UC : elle rassemble les extensions contemporaines aux abords du noyau ancien, l'espace urbain de Langouhèdre et les quelques villages pouvant faire l'objet d'un confortement limité. Ponctuellement, subsistent dans ces ensembles des constructions anciennes.

Les zones UA et UC sont caractérisées par une mixité des fonctions urbaines. Elles ont vocation à accueillir de l'habitat, des équipements et activités compatibles avec ce dernier.

3 - Zone UY : elle correspond aux sites économiques de la commune (ZA des Vallées, du Plessix, et le site économique des transports le Vacon). Ces sites sont réservés à l'accueil d'activités économiques non insérables dans l'agglomération ou les lieux dits.

4 - Zone UL : elle correspond aux équipements sportifs et de loisirs et au centre éducatif de Villeneuve Sainte Odile. Elle est réservée uniquement aux équipements, constructions et installations en lien avec les activités sportives, de loisirs, culturelles, scolaires et éducatives.

Chapitre 1 - Règlement applicable aux zones UA

Rappel : L'utilisation des énergies renouvelables telles l'énergie solaire, la géothermie, ou l'énergie éolienne est recommandée. L'implantation et l'orientation des bâtiments permettant de favoriser les énergies renouvelables, et plus généralement les constructions bioclimatiques sont également recommandées.

ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

- ✓ Les constructions ou installations ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- ✓ Les constructions à usage agricole,
- ✓ Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de véhicules usagers non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature,
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- ✓ Les terrains aménagés de camping caravaning permanents ou saisonniers.
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

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

- ✓ Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau, électricité, ouvrages d'intérêt général …) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- ✓ La démolition des bâtiments sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.

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

1- Accès*

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

Les caractéristiques des accès carrossables doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection

civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

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

2 - Voirie*

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

Les voies en impasse existantes ou à créer, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

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

1°/ - Eau

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

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

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

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

b) Eaux pluviales

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

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

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

ARTICLE UA 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ; pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone.;

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

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

- Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

  Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles :

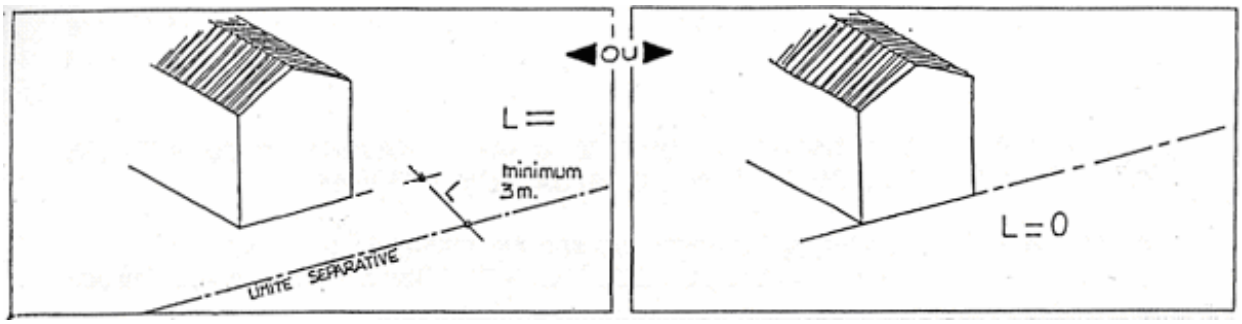
  - Lorsqu'une construction existante est implantée en retrait, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique.
  - Lorsque les constructions de part et d'autre sont en retrait, la construction est autorisée à s'aligner sur une des deux constructions.

- Les bâtiments annexes doivent être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

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

- Les constructions doivent être implantées :

  - Soit en limite séparative,
  - Soit avec un retrait minimum de 3 mètres.



Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles :

- Lorsqu'une construction est implantée dans la marge d'isolement, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale sans se rapprocher de la limite séparative.

- Les bâtiments annexes doivent être implantés en limite séparative ou en retrait d'au moins 1m de la limite séparative.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - Hauteur* maximale des constructions:

- La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 9 m à l'égout des toitures et 14 m au faîtage, ou 6 m à l'acrotère sauf équipements techniques particuliers. Cette hauteur à l'acrotère est portée à 9 m pour les constructions de type collectif.
- La hauteur des extensions des constructions existantes ne doit pas excéder celle du bâtiment à étendre.

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

Généralités

- En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.
- Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Couvertures- toitures

- Les couvertures des constructions, à l'exception des vérandas, des secteurs couverts de panneaux solaires et des toitures terrasses doivent être réalisées en ardoises ou en matériaux présentant l'aspect et la teinte ardoise.
- Les châssis de toit doivent être encastrés.

Clôtures

Pour les clôtures sur voies :

- La hauteur maximale des clôtures minérales ne pourra excéder 1,5 m.
- L'utilisation de matériaux tels que, plaques de béton (exception faite des sous bassements limités à 0,5m), les parpaings non enduits et les parpaings non peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

Pour les clôtures en limites séparatives :

- La hauteur maximale des clôtures minérales ne pourra excéder 2 m.
- L'utilisation de matériaux tels que, plaques de béton (exception faite des sous bassements limités à 0,5m), les parpaings non enduits et les parpaings non peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

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

Rappel :

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (Loi 98-657, art 46, du 29 juillet 1998).

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

En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique, le pétitionnaire pourra être tenu quitte de ses obligations, soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation pour non-réalisation de places de stationnement en application de l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

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

- En cas de nouvelles plantations les essences locales en mélange sont préférées.

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

Non réglementé.

Chapitre 2 - Règlement applicable aux zones UC

Rappel : L'utilisation des énergies renouvelables telles l'énergie solaire, la géothermie, ou l'énergie éolienne est recommandée. L'implantation et l'orientation des bâtiments permettant de favoriser les énergies renouvelables, et plus généralement les constructions bioclimatiques sont également recommandées.

ARTICLE UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

- ✓ Les constructions ou installations ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- ✓ Les constructions à usage agricole,
- ✓ Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de véhicules usagers non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature,
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- ✓ Les terrains aménagés de camping caravaning permanents ou saisonniers.
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

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

- ✓ Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau, électricité, ouvrages d'intérêt général …) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.

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

1- Accès*

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

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

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

2 - Voirie*

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

Les voies en impasse, existantes ou à créer, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

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

1°/ - Eau

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

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

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

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

b) Eaux pluviales

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

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

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

ARTICLE UC 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ; pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone.

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

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

- Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement, soit à 5 m minimum en retrait de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux alinéas précédents sont possibles :

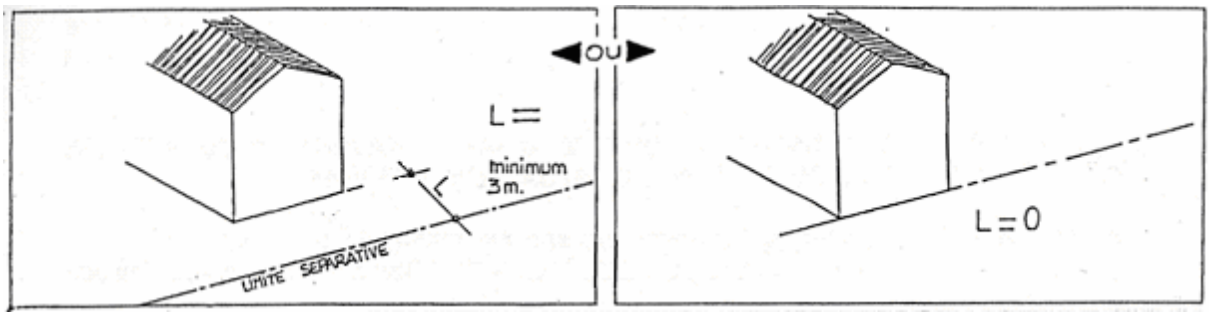
- Lorsqu'une construction existante est implantée dans la marge de recul, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique.
- Dans le cadre d'une opération d'ensemble, les constructions pourront être édifiées à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement.

- Les bâtiments annexes doivent être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

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

- Les constructions doivent être implantées :

  - Soit en limite séparative,
  - Soit avec un retrait minimum de 3 mètres.



Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles :

- Lorsqu'une construction est implantée dans la marge d'isolement, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale sans se rapprocher de la limite séparative.

- Les bâtiments annexes doivent être implantés en limite séparative ou en retrait d'au moins 1m de la limite séparative.

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

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 - Hauteur* maximale des constructions:

- La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 6 m à l'égout des toitures et 11 m au faîtage ou 6 m à l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers.
- La hauteur des extensions des constructions existantes ne doit pas excéder celle du bâtiment à étendre
- La hauteur des bâtiments annexes ne pourra excéder 4,5 m au faîtage.

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

Généralités

- En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.
- Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Couvertures- toitures

- Les couvertures des constructions, à l'exception des vérandas, des secteurs couverts de panneaux solaires et des toitures terrasses doivent être réalisées en ardoises ou en matériaux présentant l'aspect et la teinte ardoise.
- Les châssis de toit doivent être encastrés.

Clôtures

Pour les clôtures sur voies :

- La hauteur maximale des clôtures minérales ne pourra excéder 1,5 m.
- L'utilisation de matériaux tels que, plaques de béton (exception faite des sous bassements limités à 0,5m), les parpaings non enduits et les parpaings non peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

Pour les clôtures en limites séparatives :

- La hauteur maximale des clôtures minérales ne pourra excéder 2 m.
- L'utilisation de matériaux tels que, plaques de béton (exception faite des sous bassements limités à 0,5m), les parpaings non enduits et les parpaings non peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

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

Rappel :

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (Loi 98-657, art 46, du 29 juillet 1998).

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

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

- En cas de nouvelles plantations les essences locales en mélange sont préférées.

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

Non réglementé.

Chapitre 3 - Règlement applicable aux zones UY

Rappel : L'utilisation des énergies renouvelables telles l'énergie solaire, la géothermie, ou l'énergie éolienne est recommandée. L'implantation et l'orientation des bâtiments permettant de favoriser les énergies renouvelables, et plus généralement les constructions bioclimatiques sont également recommandées.

ARTICLE UY 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

- ✓ Les constructions ou installations ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- ✓ Les constructions, installations nouvelles et extensions de constructions existantes de toute nature, non liées et non nécessaires aux activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux, de services.
- ✓ Les dépôts de ferraille, de matériaux, de véhicules usagers non liés à une activité existante sur l'unité foncière.
- ✓ Les dépôts de déchets, à l'exception des dépôts temporaires organisés pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination.

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

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

- ✓ Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau, électricité, ouvrages d'intérêt général …) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.

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

1- Accès*

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

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

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

2 - Voirie*

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

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

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

1°/ - Eau

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

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

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

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

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

b) Eaux pluviales

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

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

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

ARTICLE UY 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ; pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone.

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

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

- Les constructions doivent être édifiées :
  - à 35 m minimum en retrait de l'axe de la RN 12,
  - à 15 m minimum en retrait de l'axe des routes départementales.
  - à 5 m minimum en retrait de l'alignement des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

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

- Les constructions doivent être implantées à 5 m minimum des limites séparatives ou en limite séparative.

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

Non réglementé.

ARTICLE UY 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE UY 10 - Hauteur* maximale des constructions:

- Non réglementé

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

Généralités

- En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.
- Les bâtiments supports d'activités peuvent être réalisés et couverts en bardage de teinte mate. La teinte ardoise est imposée pour les couvertures exception faite des panneaux solaires ou installations et équipements garantissant une gestion économe des énergies.

Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures minérales ne pourra excéder 2 m.
- L'utilisation de matériaux tels que, plaques de béton (exception faite des sous bassements limités à 0,5m), les parpaings non enduits et les parpaings non peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

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

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

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

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

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

En cas de nouvelles plantations les essences locales en mélange sont préférées.

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

Non réglementé.

Chapitre 4 - Règlement applicable aux zones UL

Rappel : L'utilisation des énergies renouvelables telles l'énergie solaire, la géothermie, ou l'énergie éolienne est recommandée. L'implantation et l'orientation des bâtiments permettant de favoriser les énergies renouvelables, et plus généralement les constructions bioclimatiques sont également recommandées.

ARTICLE UL 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

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

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

- ✓ Les constructions à caractère d'habitation et leurs annexes ne sont autorisées que pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des diverses constructions autorisées.

- ✓ Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau, électricité, ouvrages d'intérêt général …) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.

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

2- Accès*

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

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

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

2 - Voirie*

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

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

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

1°/ - Eau

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

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

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

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

b) Eaux pluviales

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

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

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

ARTICLE UL 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ; pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone.

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

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

Les constructions doivent être édifiées à 5 m minimum en retrait de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

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

Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins des limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE UL 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE UL 10 - Hauteur* maximale des constructions:

- La hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 6 m à l'égout des toitures et 11 m au faîtage ou 6 m à l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers.
- La hauteur des bâtiments annexes ne pourra excéder 4,5 m au faîtage.

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

Généralités

- En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.
- Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.
- Les bâtiments supports d'activités peuvent être réalisés et couverts en bardage de teinte mate. La teinte ardoise est imposée pour les couvertures exception faite des panneaux solaires ou installations et équipements garantissant une gestion économe des énergies.

Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures minérales ne pourra excéder 2 m.
- L'utilisation de matériaux tels que, plaques de béton (exception faite des sous bassements limités à 0,5m), les parpaings non enduits et les parpaings non peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

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

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

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

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

En cas de nouvelles plantations les essences locales en mélange sont préférées.

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

Non réglementé.

Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser dites « AU » sont des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les zones à urbaniser sont de 2 types :

1 – les zones 1 AU ouvertes immédiatement à l'urbanisation. Elles comportent deux secteurs :

**** « L » réservé à l'accueil d'activités de loisirs, sportives, culturelles et scolaires.***

**** « y » : réservé à l'accueil d'activités économiques non insérables dans les espaces à dominante résidentielle***

2 – les zones 2 AU sont réservées à l'urbanisation à terme. Leur ouverture est subordonnée à une procédure spécifique (modification ou révision du P.L.U.). Elles comportent un secteur :

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

Chapitre 5- Règlement applicable aux zones 1 AU et aux secteurs 1 AUL, 1AUy

Rappel : L'utilisation des énergies renouvelables telles l'énergie solaire, la géothermie, ou l'énergie éolienne est recommandée. L'implantation et l'orientation des bâtiments permettant de favoriser les énergies renouvelables, et plus généralement les constructions bioclimatiques sont également recommandées.

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

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

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

Sont admises sous réserve que :

- La conception du projet respecte l'environnement initial du site, qu'elle soit étudiée en tenant compte de la totalité du périmètre délimité au plan de zonage et qu'elle intègre les orientations d'aménagement définies par le PLU ;
- L'aménageur réalise l'ensemble des travaux de voirie, paysagers et divers réseaux.

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

- L'habitat en secteur 1 AU,
- Le sport, les loisirs, la culture et l'enseignement en secteur 1 AUL.
- L'activité économique en secteur 1 AUy,

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

- Les constructions annexes aux habitations,
- les aires de stationnement ouvertes aux publics,
- les affouillements et exhaussement de sols liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone

3°) Sont également autorisés :

-Dans la zone 1 AU :

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

-Dans les secteurs 1 AUy :

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

-Dans les zones 1 AU et les secteurs 1 AUy et 1 AUL :

✓ Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau, électricité, ouvrages d'intérêt général …) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.

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

1- Accès*

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

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès devra se faire sur celle des voies qui présentera la moindre gêne ou le moindre risque pour la circulation.
Les accès sur la D 792 doivent être strictement limités

2 - Voirie*

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

Les voies en impasse existantes ou à créer, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

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

1°/ - Eau

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

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

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

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

b) Eaux pluviales

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

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

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

ARTICLE 1 AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ; pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone.

Non réglementé.

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

Dans les zones 1 AU :

- Les constructions doivent être édifiées

- à 15 m minimum en retrait de l'axe des départementales
- à 1 m minimum en retrait de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Dans les secteurs 1 AUL et 1 AUy :

- Les constructions doivent être édifiées

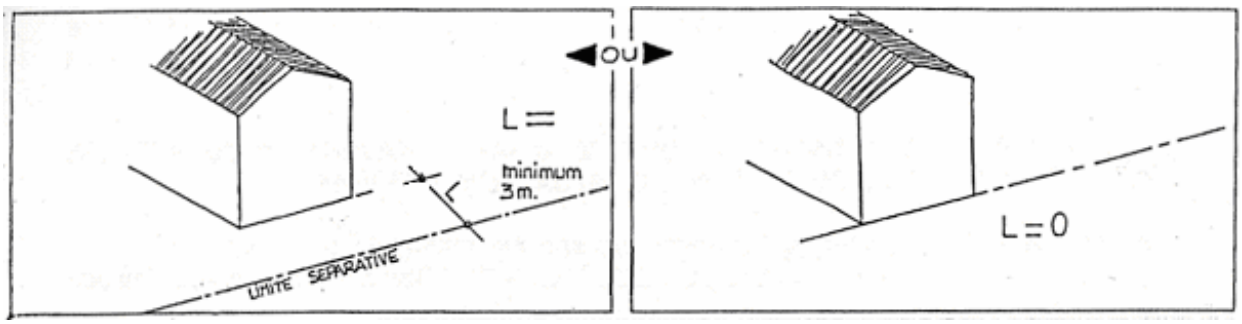
- à 15 m minimum en retrait de l'axe des départementales
- à 5 m minimum en retrait de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

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

Dans les zones 1 AU

- Les constructions doivent être implantées :

  - Soit en limite séparative,
  - Soit avec un retrait minimum de 3 mètres.



- Les bâtiments annexes doivent être implantés en limite séparative ou en retrait d'au moins un mètre (1m) de la limite séparative.

Dans les secteurs 1 AUL et 1 AUy

Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins des limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1 AU 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE 1 AU 10 - Hauteur* maximale des constructions

Dans les zones 1 AU

- La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 6 m à l'égout des toitures et 11 m au faîtage ou 6 m à l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers. Cette hauteur à l'égout des toitures ou à l'acrotère est portée à 9 m pour les constructions de type collectif.
- La hauteur des bâtiments annexes ne pourra excéder 4,5 m au faîtage.

Dans les secteurs 1 AUy et 1AUL

- non réglementé

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

Généralités

- En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.
- Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.
- Les bâtiments supports d'activités peuvent être réalisés et couverts en bardage de teinte mate. La teinte ardoise est imposée pour les couvertures exception faite des panneaux solaires ou installations et équipements garantissant une gestion économe des énergies.

Couvertures- toitures dans les zones 1AU

- Les couvertures des constructions, à l'exception des vérandas, des secteurs couverts de panneaux solaires et des toitures terrasses doivent être réalisées en ardoises ou en matériaux présentant l'aspect et la teinte ardoise.
- Les châssis de toit doivent être encastrés.

Dans les zones 1 AU

Pour les clôtures sur voies :

- La hauteur maximale des clôtures minérales ne pourra excéder 1,5 m.
- L'utilisation de matériaux tels que, plaques de béton (exception faite des sous bassements limités à 0,5m), les parpaings non enduits et les parpaings non peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

Pour les clôtures en limites séparatives :

- La hauteur maximale des clôtures minérales ne pourra excéder 2 m.
- L'utilisation de matériaux tels que, plaques de béton (exception faite des sous bassements limités à 0,5m), les parpaings non enduits et les parpaings non peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

Dans les secteurs 1 AUy et 1AUL

Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures minérales ne pourra excéder 2 m.
- L'utilisation de matériaux tels que, plaques de béton (exception faite des sous bassements limités à 0,5m), les parpaings non enduits et les parpaings non peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

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

Rappel :

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (Loi 98-657, art 46, du 29 juillet 1998).

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

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

- En cas de nouvelles plantations les essences locales en mélange sont préférées.

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

Non réglementé

Chapitre 6- Règlement applicable aux zones 2 AU et 2 AUy

Rappel : L'utilisation des énergies renouvelables telles l'énergie solaire, la géothermie, ou l'énergie éolienne est recommandée. L'implantation et l'orientation des bâtiments permettant de favoriser les énergies renouvelables, et plus généralement les constructions bioclimatiques sont également recommandées.

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

Tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception des constructions et installations liées aux divers réseaux, dès lors :

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

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

✓ Néant

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 5- Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ; pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone.

Non réglementé.

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

- Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 9- Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 10- Hauteur* maximale des constructions

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé

Les zones agricoles :

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

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

Elles comprennent un secteur « Ap » au sein duquel les bâtiments d'exploitations agricoles sont interdits.

Elles comprennent également un secteur « Ai » marquant le caractère inondable du lieu.

Chapitre 7 - Règlement applicable aux zones A

Rappel : L'utilisation des énergies renouvelables telles l'énergie solaire, la géothermie, ou l'énergie éolienne est recommandée. L'implantation et l'orientation des bâtiments permettant de favoriser les énergies renouvelables, et plus généralement les constructions bioclimatiques sont également recommandées.

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

En zone A :

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

- ✓ à l'exploitation agricole telle que définie par l'article L.311-1 du code rural à savoir la maîtrise et l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal, et les activités qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole (hébergement, restauration, camping et caravanage, vente de produits à la ferme…) ; sont également réputés agricoles la préparation et l'entraînement des équidés domestiques.

La diversification des activités agricoles vers de l'hébergement ou de la restauration, n'est autorisée que dans le cadre des changements de destination de bâtiments existants.

En secteurs Ap et Ai :

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 et de ceux strictement liés et nécessaires :

- ✓ aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne peuvent pas être implantés en d'autres lieux

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

En zone A :

- ✓ Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole doivent être implantées à proximité des bâtiments formant le site d'exploitation.
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sols liés à l'activité agricole et sous réserve de leur intégration dans l'environnement.

- ✓ Le changement de destination des constructions existantes en vue de la réalisation du logement de fonction de l'exploitant agricole sous réserve que le bâtiment soit représentatif de l'architecture locale (structure pierres, terre).
- ✓ Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau, électricité, ouvrages d'intérêt général …) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- ✓ Toute suppression totale ou partielle des haies protégées et talus en application de l'article L.123.1.7ème alinéas du code de l'urbanisme (voir identification aux documents graphiques) ou toute intervention sur ces dernières est soumise à autorisation préalable de la commune.
- ✓ Les éoliennes sous réserve de leur réglementation spécifique et sous réserve de leur intégration à l'environnement

En secteur Ai :

- ✓ Les annexes (garages, abris de jardins, piscines, …) liées à une exploitation agricole, à condition d'être situées sur le terrain d'emprise de la construction principale à usage d'habitation et sous réserve que l'ensemble des annexes n'excède pas les 50 m² d'emprise au sol exception faite des piscines pour lesquelles la surface n'est pas règlementée.

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

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

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

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

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

Les accès carrossables et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile,...).
Les accès sur les D712 et D792 doivent être strictement limités.

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

1°/ - Eau potable :

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

L'alimentation en eau potable par forage ou par puit est admise pour les constructions agricoles non destinées à l'habitation.

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

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

b) Eaux pluviales

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

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

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

ARTICLE A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ; pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone.

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

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

- Les constructions doivent être édifiées :

  - à 100 m minimum en retrait de l'axe de la RN12.
  - à 35 m minimum en retrait de l'axe des routes départementales D 712 et D 792 pour les habitations et à 25 m minimum en retrait de l'axe pour les autres constructions,
  - à 15 m minimum en retrait de l'axe des routes départementales D25, D44, D59, D16, D39
  - à 5 m minimum en retrait de l'alignement des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières
- aux réseaux d'intérêt public
- à l'adaptation, la réfection, au changement de destination ou l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique.

La règle des 100m ne s'applique pas :

- aux bâtiments et installations d'exploitation agricole.

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - Hauteur* maximale des constructions :

- La hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 6 m à l'égout des toitures et 11 m au faîtage ou 6 m à l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers.
- La hauteur des bâtiments annexes ne pourra excéder 4,5 m au faîtage.

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

Généralités

- En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.
- Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.
- Les bâtiments supports d'activités peuvent être réalisés et couverts en bardage de teinte mate. La teinte ardoise est imposée pour les couvertures exception faite des panneaux solaires ou installations et équipements garantissant une gestion économe des énergies.

Couvertures des constructions à usage d'habitation et leurs annexes

- Les couvertures des constructions, à l'exception des vérandas, des secteurs couverts de panneaux solaires et des toitures terrasses doivent être réalisées en ardoises ou en matériaux présentant l'aspect et la teinte ardoise.
- Les châssis de toit doivent être encastrés.

Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures minérales ne pourra excéder 2 m.
- L'utilisation de matériaux tels que, plaques de béton (exception faite des sous bassements limités à 0,5m), les parpaings non enduits et les parpaings non peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

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

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

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

Les espaces laissés libres de toute construction doivent être végétalisés.

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

Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales en mélange.
Les plantations existantes, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (les essences locales sont imposées)

Espaces boisés classés :

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L. 130-1 et R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Non réglementé

Les zones naturelles :

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

Le secteur Nh couvre des zones d'habitat diffus, de petits lieux dits, de villages, constitués de logements ou d'anciens bâtiments traditionnels d'exploitation. Elle intègre parfois des sites agricoles successibles de muter. Il comprend un sous secteur Nhi marquant le caractère inondable des lieux

Le secteur Np couvre les zones naturelles de protection stricte englobant les sites très sensibles aux niveaux environnemental et paysagé, mais également les zones humides.

Le secteur Npm couvre l'abbaye de Boquen.

Le secteur Nc couvre des zones naturelles au sein desquelles sont rassemblées des carrières en activité. Seule leur évolution sera autorisée.

Chapitre 8 - Règlement applicable aux zones N et aux secteurs Nc, Nh, Nhi, Np, et Npm

Rappel : L'utilisation des énergies renouvelables telles l'énergie solaire, la géothermie, ou l'énergie éolienne est recommandée. L'implantation et l'orientation des bâtiments permettant de favoriser les énergies renouvelables, et plus généralement les constructions bioclimatiques sont également recommandées.

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

- ***dans les secteurs identifiés Nc :***

  Tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol et toutes les constructions à l'exception :

  - de ceux liés et nécessaires au fonctionnement des activités d'extractions de matériaux (carrières) et des affouillements et exhaussements du sol.

- ***dans les secteurs identifiés Npm :***

  Tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol et toutes les constructions à l'exception :

  - de ceux liés et nécessaires au fonctionnement des activités religieuses (hébergement, bâtiments nécessaires pour la commercialisation et la fabrication des produits issus de l'activité religieuse, bâtiments pour la restauration des résidents).

- ***dans les secteurs identifiés Np***

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

- ***dans les secteurs identifiés Nh, Nhi:***

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

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

- ***dans les secteurs identifiés Nc, Np, Nh, Nhi, Npm :***

  - ✓ Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau, électricité, ouvrages d'intérêt général …) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.
  - ✓ Toute suppression totale ou partielle des haies protégées et talus en application de l'article L.123.1.7ème alinéas du code de l'urbanisme (voir identification aux documents graphiques) ou toute intervention sur ces derniers est soumise à autorisation préalable de la commune

- ***dans les secteurs identifiés Nhi :***

  - ✓ Les annexes (garages, abris de jardins, piscines, …) à condition d'être situées sur le terrain d'emprise de la construction principale à usage d'habitation et sous réserve que l'ensemble des annexes n'excède pas les 50 m² d'emprise au sol exception faite des piscines pour lesquelles la surface n'est pas règlementée.

- ***dans les secteurs identifiés Nh :***

  - ✓ Le changement de destination des constructions existantes, à condition :

    - que la destination nouvelle soit l'habitation ou une activité non nuisante à l'égard de l'environnement.
    - que l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conforme au besoin et à la nature des sols soit possible sur le terrain.
    - que le bâti transformé soit représentatif de l'architecture traditionnelle locale (structure pierres, terre),
    - d'être situé à plus de 100 m de tout bâtiment ou installation d'exploitation agricole,

  - ✓ Les extensions des constructions et activités existantes sous réserve :

    - de ne pas porter atteinte à l'environnement et d'être limitée à une seule à comptée de la date d'approbation du présent PLU.
    - qu'elles n'entravent pas le développement des activités agricoles et leur mise aux normes et qu'elles soient situées à plus de 100 m d'une exploitation ou installation agricole.
    - de ne pas excéder 20 m² plus 30 % de l'emprise au sol de la construction existante avant travaux.
  - ✓ Les annexes (garages, abris de jardins, piscines, …) à condition d'être situées sur le terrain d'emprise de la construction principale à usage d'habitation ou d'activité et sous réserve que l'ensemble des annexes n'excède pas les 50 m² d'emprise au sol exception faite des piscines pour lesquelles la surface n'est pas règlementée.

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

Les accès carrossables et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile,...) et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

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

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

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

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

1°/ - Eau potable :

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

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

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

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

b) Eaux pluviales

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

3°/ -Electricité, téléphone, télédistribution

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

ARTICLE N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ; pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone.

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

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

- Les constructions doivent être édifiées :

  - à 100 m minimum en retrait de l'axe de la RN12.
  - à 35 m minimum en retrait de l'axe des routes départementales D 712 et D 792 pour les habitations et à 25 m minimum en retrait de l'axe pour les autres constructions,
  - à 15 m minimum en retrait de l'axe des routes départementales D25, D44, D59, D16, D39
  - à 5 m minimum en retrait de l'alignement des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières
- aux réseaux d'intérêt public
- à l'adaptation, la réfection, au changement de destination ou l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique.

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - Hauteur* maximale des constructions.

- ***dans les secteurs identifiés Nc et Np :***

Non réglementé.

- ***dans les secteurs identifiés Npm, Nh, Nhi :***

- La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 6 m à l'égout des toitures et 11 m au faîtage ou 6 m à l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers.
- La hauteur des bâtiments annexes ne pourra excéder 4,5 m au faîtage.

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

Généralités

- En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.
- Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Couvertures- toitures

- Les couvertures des constructions, à l'exception des vérandas, des secteurs couverts de panneaux solaires et des toitures terrasses doivent être réalisées en ardoises ou en matériaux présentant l'aspect et la teinte ardoise.
- Les châssis de toit doivent être encastrés.

Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures minérales ne pourra excéder 2 m.
- L'utilisation de matériaux tels que, plaques de béton (exception faite des sous bassements limités à 0,5m), les parpaings non enduits et les parpaings non peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

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

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

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

Les espaces laissés libres de toute construction doivent être végétalisés.

Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales en mélange.
Les plantations existantes, doivent être maintenue ou remplacées par des plantations équivalentes (les essences locales sont imposées)

Espaces boisés classés :

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L. 130-1 et R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Non réglementé

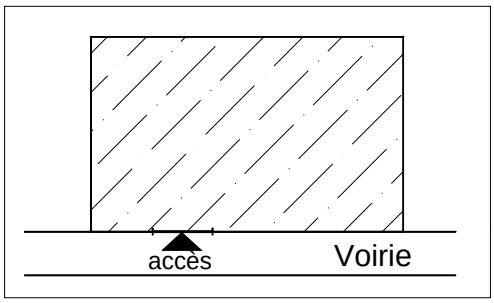
LEXIQUE

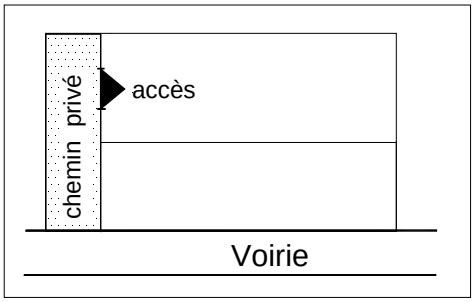
Ce lexique définit les notions repérées par un astérisque dans le corps du règlement. Celles-ci ont été classées par ordre alphabétique.
Nota : Il est susceptible d'évoluer pour s'adapter aux nouveaux textes de lois.

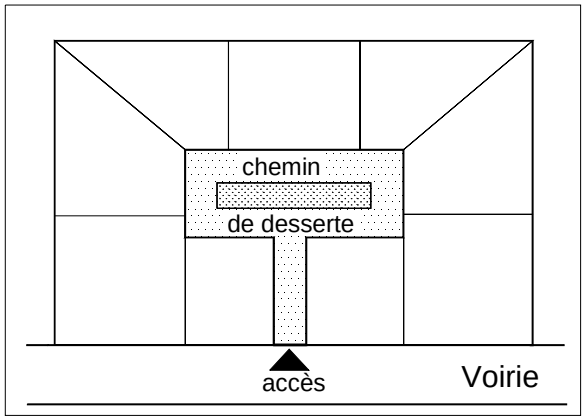
ACCES :

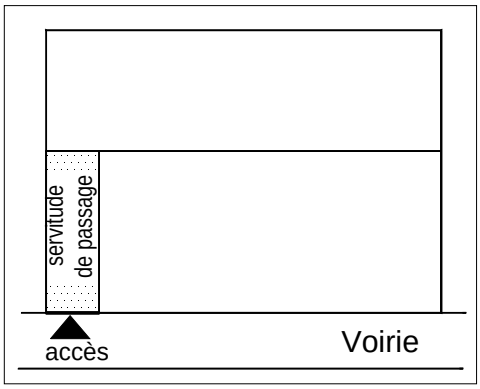
La notion d'accès est directement liée à celle de la voie ouverte à la circulation générale, puisqu'on l'entend comme un accès à celle-ci. En effet, l'accès se situe à la limite de l'unité foncière* et de la voie. Cette notion bénéficie essentiellement aux riverains de la voirie publique qui possèdent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

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









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

ALIGNEMENT :

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

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

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

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

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

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Le C.O.S. détermine le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre net constructible par mètre carré de terrain.

Par surface de terrain, il faut entendre la surface de la projection horizontale du terrain de l'opération, déduction faite des emprises réservées pour équipements publics ou des opérations de voirie. Toutefois, lorsqu'elles feront l'objet de cessions gratuites, ces dernières pourront être prises en compte dans la surface du terrain. Les passages privés détenus en indivision n'entrent pas dans la surface du terrain.

Lorsque l'application des règles de la section 2 du règlement des zones (articles 3 à 13) permet la réalisation d'une construction qui dépasse la norme résultant de l'application du C.O.S. ou impose le respect de servitudes ou obligations impliquant un dépassement de cette norme, le constructeur est tenu de verser une participation, sauf dans les cas prévus au Code de l'urbanisme (Articles L.332-1 et suivants)

Le C.O.S. n'est pas applicable aux équipements publics d'infrastructure.

DEMOLITIONS DE CONSTRUCTIONS :

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

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

LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS :

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

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

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

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

EMPRISE AU SOL :

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

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

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

FONDS DE PARCELLES :

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

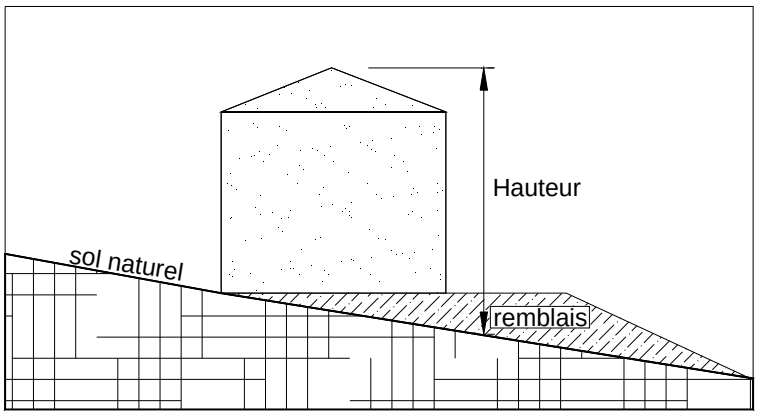
HAUTEURS D'IMMEUBLE :

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

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

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

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



LOTISSEMENTS ANCIENS :

Dans les cinq ans à compter de l'achèvement d'un lotissement constaté dans les conditions de l'article R 315-36, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de nouvelles dispositions du PLU. intervenues postérieurement à l'autorisation de lotir (Article L 315-8 du Code de l'urbanisme)

OPERATIONS GROUPEES :

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

Pour une opération groupée :

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

SURFACE HORS ŒUVRE BRUTE (SHOB) :

La surface du plancher hors œuvre brute (S.H.O.B.) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction, calculée à partir de l'extérieur des murs de façades, y compris les balcons, les loggias, les toitures-terrasses, les combles et les sous-sols aménageables ou non (article R.112-2 du Code de l'Urbanisme).

Ne sont pas comptées dans la surface hors œuvre brute :

- les terrasses inaccessibles, qui peuvent être assimilées à la toiture de la construction.
- les terrasses de plain-pied avec le rez-de-chaussée .
- les diverses saillies architecturales à caractère décoratif.

SURFACE HORS ŒUVRE NETTE (SHON) :

La surface de plancher hors œuvre nette (S.H.O.N.) d'une construction est égale à la surface du plancher hors œuvre brute de cette construction après déduction des surfaces de plancher hors œuvre :

- des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial : locaux ou parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre (calculée à partir de la face interne de la toiture ou du plafond) ou constituant des locaux techniques (chaufferies, machineries d'ascenseurs...) ou caves;

- des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée;

- des bâtiments, ou des parties de bâtiments, aménagées en vue du stationnement des véhicules ;

- des bâtiments, affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces de serres de production ;

- d'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation, telles qu'elles résultent, le cas échéant, de l'application des alinéas précédents.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture des balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

UNITE FONCIERE :

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

VOIRIE PUBLIQUE ou PRIVEE :

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

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

La voirie publique se compose de :

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

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

BATIMENTS ANNEXES :

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