

PLAN LOCAL D'URBANISME

Département de la Loire Atlantique (44)

Commune de Pannecé

Pièce n°3 : Règlement

Version pour arrêt



	<i>Prescription</i>	<i>Arrêt</i>	<i>Approbation</i>
<i>Élaboration</i>	04/03/2010	01/07/2014	19/02/2015
<i>Modification n°1</i>	16/05/2019	-	15/10/2020-

TABLE DES MATIERES

.....	1
TABLE DES MATIERES	3
PREAMBULE	4
TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES.....	8
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	22
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	23
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	36
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL.....	47
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	54
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe.....	55
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUh.....	60
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU.....	72
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	76
CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	76
TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	87
CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	88
TITRE 6 : ANNEXES AU REGLEMENT	94

PREAMBULE

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de PANNECE.

2. CONTENU DU REGLEMENT ET DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés. Les documents graphiques délimitent des zones **urbaines**, des zones **à urbaniser**, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

○ Les Zones Urbaines (U)

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones urbaines regroupent les zones urbaines mixtes (UA, UB) et les zones urbaines spécialisées (UE).

○ Les Zones à Urbaniser (AU)

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Une distinction est à effectuer entre les zones 1AU et 2AU :

- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci, elle peut être classée en 1AU. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent ses conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
- Lorsque les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, elle est classée en 2AU. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

○ Les Zones Agricoles (A)

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules peuvent être admises dans ces zones les constructions et installations nécessaires à l'exercice de l'activité agricole et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les secteurs habités par des tiers au sein de la zone agricole sont identifiés de manière fine et font l'objet d'un règlement spécifique (sous-secteur **Ah**).

Les secteurs agricoles d'intérêt paysager sont identifiés de manière spécifique (sous- secteur **An**)

○ Les Zones Naturelles (N)

Sont classés en zone naturelle les 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 et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Ces espaces concernent tout particulièrement la traduction, dans le PLU, des corridors écologiques identifiés sur le territoire communal par le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays d'Ancenis.

La station d'épuration dispose d'un zonage spécifique **Nst**

Les documents graphiques du règlement font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- des espaces boisés classés à conserver, à protéger, ou à créer,
- des emplacements réservés,
- les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation,
- des éléments de patrimoine protégés, identifiés en vertu de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme (nouvel article L.151-19 du code de l'urbanisme),
- des zones humides et cours d'eau,
- des sites archéologiques protégés ainsi que des entités archéologiques connues à la date d'arrêt du PLU.

En outre,

- les zones et secteurs où existent, ou sont prévus, des stations d'épuration ou des équipements de traitement, sont indicés **st**.

Le présent document est constitué :

- d'un préambule,
- de dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (Titre I),
- de dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines (Titre II), aux zones à urbaniser (Titre III), aux zones agricoles (Titre IV), et aux zones naturelles et forestières (titre V) délimitées sur les documents graphiques du règlement,
- d'annexes au règlement (Titre VI) comprenant :
 - un lexique explicitant la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document,

3. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

LES ARTICLES REGLEMENTAIRES SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME QUI SONT D'ORDRE PUBLIC RESTENT APPLICABLES NONOBTANT LES DISPOSITIONS DU PLU.

LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENTS, INSTALLATIONS ET TRAVAUX :

Article R.111-2 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

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

Article R.111-4 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

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

Article R.111-26 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

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

ASPECT DES CONSTRUCTIONS :

Article R.111-27 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

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

PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

TEXTES DE REFERENCE :

- Code du patrimoine, Livre V, parties législative et réglementaire
- Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 modifié relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
- Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations de travaux.

Hors zones arrêtées pour saisine, le Préfet de Région – DRAC des Pays de la Loire, sera saisi systématiquement pour les dossiers de réalisation de Z.A.C. et les projets d'aménagement (code de l'urbanisme) affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R.523-5 du Code du patrimoine, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application de l'article L.621-9 du code du patrimoine.

Les dispositions du Livre V, titre III, relatif aux fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites, notamment l'article L. 531-14 sur la déclaration des découvertes fortuites s'appliquent sur l'ensemble du territoire national. La protection des sites archéologiques est inscrite dans la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

En terme financier, il importe de savoir que la loi n° 2003-707 du 1er août 2003 modifiant la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001, maintenant codifiée Livre V, titre II du Code du patrimoine, a substitué notamment aux redevances de diagnostics et de fouilles une redevance unique assise non plus sur la prescription d'archéologie préventive mais sur tout projet d'aménagement. L'assiette de calcul de la redevance ainsi que son fait générateur a été modifiée par la loi n° 2004- 804 du 9 août 2004 pour le soutien à la consommation et à l'investissement. Les aménagements relevant du Code de l'urbanisme sont assujettis dorénavant à l'application de l'article L. 524-7 alinéa I du Code du patrimoine. Depuis le 1er mars 2012, cette redevance s'adosse à la taxe d'aménagement.

Sur l'aspect réglementaire, on doit préciser que les zones de sensibilités archéologiques portées à la connaissance dans le cadre de l'élaboration des PLU, sont appelées à être incluses à court terme dans des « zones de saisine archéologiques », des servitudes administratives, au sens du second alinéa de l'article L. 522-5 du code du patrimoine. A cette occasion, leur nombre et leur périmètre pourront être redéfinis. Ces zones, définies pour chaque commune par les DRAC (SRA), sont notifiées par arrêté du préfet de région aux communes concernées ; elles sont définies comme « zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation » (Code du patrimoine, art. L522-5).

Dans l'attente de l'arrêt de ces zones, il importe de rappeler que l'article L 522-6 indique que dans le cadre de la carte archéologique nationale, les autorités compétentes pour délivrer les autorisations de travaux ont communication d'extraits de la carte archéologique nationale et peuvent les communiquer à toute personne qui en fait la demande. Un décret détermine les conditions de communication de ces extraits ainsi que les modalités de communication de la carte archéologique par l'État, sous réserve des exigences liées à la préservation du patrimoine archéologique, à toute personne qui en fait la demande.

ENTITES ARCHEOLOGIQUES

La liste des entités archéologiques recensées par la DRAC et disponibles à la date d'arrêt du PLU est portée en annexe 7 du présent règlement. Ces entités archéologiques sont reportées aux documents graphiques avec une légende spécifique.

Les périmètres incluant des entités archéologiques protégées par la loi (article L.522-5 du code du Patrimoine) à la date d'arrêt du PLU sont reportés sur les documents graphiques avec une légende spécifique.

1. DISPOSITIONS SPECIFIQUES RELATIVES À LA VOIRIE DEPARTEMENTALE RESPECT DES CONDITIONS DE VISIBILITE

Conformément à l'article 31 du règlement de la voirie départementale, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

1. ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (cas prévus à l'article L.123-1-9 du code de l'urbanisme – nouvel article L.152-3 du code de l'urbanisme). Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes 2, 3, 4 et 5 ci-dessous.

2. RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS LIEE A UN SINISTRE

La reconstruction après destruction ou démolition liée à un sinistre, si elle n'est pas interdite par le règlement des zones et secteurs, et n'est pas liée à l'inondation, ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : elle peut être autorisée dans les mêmes volumes pour les bâtiments régulièrement édifiés ayant été détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, sans changement de destination ni d'affectation, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le PLU ne sont pas respectées (article L. 111-3 du code de l'urbanisme – nouvel article L.111-15 du code de l'urbanisme).

3. RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUIITS OU ENDOMMAGES A LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE SURVENUE DEPUIS MOINS D'UN AN

Pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.123-5 du code de l'urbanisme (nouvel article L.152-4 du Code de l'urbanisme).

4. PERMIS DE DEMOLIR

En sus des périmètres particuliers à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un **permis de démolir** (application des articles R.421-28 et suivants du code de l'urbanisme) et notamment dans les périmètres suivants :

- périmètre de protection des monuments historiques et sites classés,
- périmètre de protection des monuments historiques et sites inscrits,

5. TRAVAUX NECESSAIRES A L'ACCESSIBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES

Pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement ou à un bâtiment d'activité existant, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.123-5 du code de l'urbanisme (nouvel article L.152-4 du code de l'urbanisme).

6. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DOMAINE ROUTIER DEPARTEMENTAL HORS AGGLOMÉRATION

ACCES SUR VOIE DEPARTEMENTALE

Hors agglomération, toute création ou modification d'accès sur une route départementale doit être soumise à l'avis du Conseil Départemental de Loire Atlantique

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES DEPARTEMENTALES

Les marges de recul instituées par le Schéma Départemental de Voirie du Conseil Départemental de Loire Atlantique ne s'appliquent qu'en dehors des agglomérations.

En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul minimale de

- 100 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 878 pour les constructions à usage d'habitation et 50 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD878 pour les constructions à usage d'activités
- 25 mètres minimum par rapport à l'axe des RD 9, 18, 21, 22 et 228

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).

Ces dispositions s'appliquent pour les changements de destination et les extensions. Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit d'une « construction » à destination d'équipement collectif nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental ; dans ce cas la « construction » devra respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité) ;
- lorsqu'il s'agit d'étendre une « construction » existante implantée dans la marge de recul définie ci-dessus, les extensions sont autorisées à condition de ne pas réduire le recul existant ; cette disposition ne s'applique pas en cas d'arrêt de péril ou de construction à l'état de ruine.
- lorsqu'il s'agit de serres agricoles, celles-ci devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale.

Les « Aménagements » doivent respecter les autres articles du règlement et notamment, l'article 46 du Règlement de Voirie Départementale en vigueur.

CLOTURES EN BORDURE DE ROUTE DEPARTEMENTALE

Conformément aux articles 43 et 45 du règlement de la voirie départementale, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

7. LIAISONS DOUCES EXISTANTES A CONSERVER

Les liaisons douces existantes à conserver au titre de l'article L.123-1-5,IV 1^{er} du code de l'urbanisme (nouvel article L.151-38 du code de l'urbanisme) sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Celles-ci sont souvent associées avec des éléments de patrimoine naturel et / ou bâti (édifice témoin de l'architecture locale, point de vue, site historique, vestige archéologique, activité culturelle, ...).

L'accès au public doit être maintenu en toute circonstance. Des modifications ponctuelles de tracés peuvent être autorisées à condition de ne pas remettre en cause la logique d'itinéraire initiale, ainsi que leur intérêt culturel et patrimonial.

8. CHAMP D'APPLICATION DES ARTICLES 6 ET 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour l'ensemble des zones et secteurs, les limites riveraines des voies publiques et des emprises publiques, existantes ou à créer, correspondent au champ d'application des articles 6. Dans le présent règlement, ces limites sont communément désignées comme la limite d'alignement.

Sont toutefois exclues du champ d'application de l'article 6, les limites communes :

- aux espaces verts ouverts au public (squares, parcs et jardins, ...), hors aménagements des abords de chaussée,
- aux cours d'eau,

Ces limites doivent être **assimilées à des limites séparatives**. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions des articles 7.

Les limites séparatives avec les voies privées d'usage public, existantes ou à créer, doivent être **assimilées à des limites**

sur voies publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions des articles 6.

Lorsqu'il est prévu un élargissement de voie, de carrefour ou de place par servitude d'alignement, ou s'il est prévu un emplacement réservé, **ce sont ces limites futures qui s'imposent.**

Des adaptations sont également possibles en vue de préserver les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme (nouvel article L.151-19 du code de l'urbanisme).

9. ELEMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L 123-1-5 III 2° DU CODE DE L'URBANISME (NOUVEL ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L 123-1-5 III 2° (nouvel article L.151-19 du Code de l'urbanisme) font l'objet d'une protection particulière. Les édifices présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme (nouvel article L.151-19 du code de l'urbanisme), doivent faire l'objet d'une demande de **permis de démolir** en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

LES ELEMENTS BATIS ET URBAINS

Les ensembles bâtis, les bâtiments ou les édifices répertoriés en vertu du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme (nouvel article L.151-19 du Code de l'urbanisme), sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement.

Les édifices et ensembles bâtis, cités ci-dessus doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration.

Pour les parties de ces bâtiments visibles à partir des espaces publics, tous travaux réalisés sur ces éléments doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie, l'usage des matériaux d'origine.

POUR LA PRESERVATION DE CES ELEMENTS, SERONT PRIS EN COMPTE :

- le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux,
- l'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs, ...),
- la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents,
- la composition initiale des façades, lorsqu'elles sont connues,
- l'architecture de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures (linteaux, seuils, jambages, appui de fenêtres, ...), les modénatures (génoises, corniches, entablements, bandeaux, appareillages de briques, niches, ...), soubassements, souches de cheminée,...
- l'aspect (matériaux, enduits et couleurs) des constructions qui composent l'ensemble bâti, sous réserve de la dépose des maçonneries rapportées et inadaptées à l'architecture de l'édifice et de la dépose des enduits éventuellement existants dégradés, défectueux ou inadaptés au support ou à l'architecture de l'édifice.

Les extensions des constructions et ensembles bâtis cités, doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel ils s'insèrent.

FAÇADES ET PIGNONS

Les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent respecter les éléments de composition des façades de la construction (rythmes verticaux, proportions, modénature). Les nouveaux percements doivent s'inscrire au mieux dans l'harmonie de la composition de la façade.

TOITURES

Les toitures doivent avoir deux versants principaux,

Les toitures ne peuvent subir de transformations autres que celles faites pour restituer l'esprit de l'architecture originelle du bâtiment et le matériau de toiture original (ardoise),

Il est interdit de dépasser en largeur la dimension horizontale de la fenêtre située à l'étage inférieur, de relier entre elles, les lucarnes.

MURS

Il importe que ceux-ci soient préservés dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel.

Ainsi, des percements d'une emprise de 4 mètres maximum peuvent être autorisés dans la mesure où ils ne remettent pas en cause l'intégrité du mur. Des travaux de réfection, voire de reconstruction, sont autorisés à partir du moment où la typologie et la mise en œuvre traditionnelle des matériaux sont respectées ; leur hauteur pourra également être adaptée en fonction de leur localisation.

LES ELEMENTS PAYSAGERS

Les haies, arbres, alignement d'arbres et espaces boisés remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement et / ou sur les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs en vertu de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme (nouvel article L.151-19 du Code de l'urbanisme) doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires, d'aménagements publics (voirie, accès, réseaux, sécurité) ou d'accès agricole. Ces dispositions s'appliquent également aux espaces plantés à réaliser et à préserver figurant sur les documents graphiques du règlement.

Il importe que la composition générale, l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés ... à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée. Dans cet esprit des accès d'emprise limitée peuvent être réalisés sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 du secteur dans lequel l'élément est identifié.

En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, une haie composée d'essences locales devra être replantée dans les mêmes proportions que celle détruite. Une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.

ADAPTATION DES MODALITES D'APPLICATION DES ARTICLES 6 ET 7 EN FONCTION DES ELEMENTS DE PATRIMOINE

Les constructions nouvelles éventuelles ainsi que les extensions des constructions existantes doivent être disposées en harmonie avec les éléments de patrimoine bâti et naturels à préserver (identifiés en vertu de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme – nouvel article L.151-19 du Code de l'urbanisme) et participer à leur mise en valeur. Dans certains cas, la limite de référence pour l'application des articles 6 et 7 des règlements de zones et secteurs (reculs et retraits de la construction), devra tenir compte de la préservation des éléments de patrimoine naturel et bâti. Ainsi un recul ou un retrait de 5 mètres minimum pourra être exigé par rapport aux haies et aux arbres remarquables, aux sujets constitutifs des parcs, à un édifice ...

10. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée. Par exemple, s'il est demandé une place pour 80 m² de surface de plancher :

- une construction qui mesure 50 m² nécessite une place,
- une construction qui mesure 100 m² nécessite deux places.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Lorsque le nombre total de places de stationnement exigées n'est pas un nombre entier, celui-ci sera arrondi à l'entier supérieur.

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

- **pour les extensions de construction :**
 - *hors habitat* : il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications.
 - *pour l'habitat* : en dehors de règles précisées dans l'article 12 de chaque zone, il ne sera pas exigé de nouvelle place de stationnement dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement.
- **pour les changements de destination :**
 - le nombre de places exigé est celui prévu pour les constructions nouvelles.
- **pour les travaux de réhabilitation :**
 - aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la superficie de plancher dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes fixées pour les constructions nouvelles sont applicables pour les logements supplémentaires.

REGLES DE STATIONNEMENT

Il est exigé à minima :-

- **Pour les constructions à destination d'habitation :**
 - Pour les opérations d'aménagement d'ensemble aboutissant à la création de plusieurs logements, il est exigé 1 place de stationnement supplémentaire pour 3 logements sur espaces communs ou espaces publics.
- **Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier :**
 - 1 place de stationnement pour deux chambres.
- **Constructions à destination de bureaux et d'artisanat:**
 - 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.
- **Constructions destinées au commerce de plus de 150 m² de surface de vente :**
 - 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher.
- **Constructions destinées à la fonction d'entrepôt :**
 - 1 place de stationnement pour 200 m² de surface de plancher ;
- **Constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif :**
 - Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte
 - de leur nature ;
 - du taux et du rythme de leur fréquentation ;
 - de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

Constructions nouvelles de logements collectifs

Un local doit être aménagé pour stationner les deux roues, et réservé à cet usage, d'une superficie minimale de 1 m² par logement.

Constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif

Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

Constructions destinées au commerce, bureaux et hébergements hôteliers

Une aire de stationnement doit être aménagée pour stationner les deux roues, et réservé à cet usage, d'une superficie minimale de 1 m² pour 50 m² de surface de plancher.

STATIONNEMENT POUR LOGEMENTS SOCIAUX

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, conformément à l'article L. 123-1-13 du Code de l'urbanisme (nouvel article L.151-34 du code de l'urbanisme).

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État.

11. ESPACES BOISES

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés au titre article L.11330-1 du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haie ou réseau de haie, plantation d'alignement à conserver, à protéger ou à créer.

Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 113-1 du code de l'Urbanisme).

En limite d'espaces boisés classés, tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Pour toute construction et installation nouvelle, un recul minimal de 7 mètres est imposé par rapport aux espaces boisés classés repérés sur les documents graphiques du règlement.

TERRAINS BOISES NON CLASSES

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'État ou propriété d'une collectivité locale.

12. ZONES HUMIDES

Dans les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont interdits :

- toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes,
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment :
- les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article 2

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- Les affouillements et exhaussements de sol pourront être autorisés dès lors que ceux-ci :
 - sont liés à la sécurité des personnes
 - sont liés à l'entretien, à la réhabilitation et la restauration des zones humides sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le code de l'environnement ainsi que dans les documents de planification existants

dans le domaine de l'eau (SDAGE Loire-Bretagne et SAGEs).

13. COURS D'EAU

Les cours d'eau repérés sur le(s) document(s) graphique(s) du règlement doivent être préservés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, les constructions et installations devront être éloignées d'au moins 10 m des rives des cours d'eau.

Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'entretien et la restauration du réseau hydrographique sont autorisés. Ces travaux sont soumis à une procédure de déclaration ou d'autorisation au titre du code de l'environnement.

Les cours d'eau identifiés sur le plan de zonage sont issus du Référentiel Unique d'appui réglementaire Cours d'Eau (RUCE). Les cours d'eau inventoriés peuvent faire l'objet de compléments ou de requalification suite à une expertise et après validation des services compétents. En cas d'évolution, c'est le nouveau référentiel qui sera pris en compte pour l'instruction ADS.

14. EMBLEMENTS RESERVES

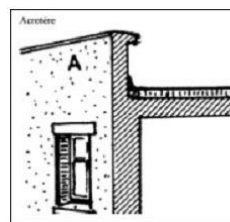
Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (suivant indications portées sur le document graphique et en annexe au PLU).

15. LEXIQUE

Les définitions présentes dans ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement. Elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document.

ACROTERE

Élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constituent des rebords (relevé d'étanchéité) ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.



ACTIVITES ARTISANALES

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat qui regroupe 4 secteurs : l'alimentation, la fabrication, les services, et le bâtiment.

ACTIVITES DE BUREAUX

Selon l'article R. 520-1-1 du code de l'urbanisme, il s'agit des locaux où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, en retenant parfois la dénomination « activités de services » plutôt que celle de « bureaux ». Mais des établissements comme les agences de voyages, les établissements bancaires ou d'assurance peuvent apparaître à la fois comme des services et des commerces. C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue la destination « bureau » de la destination « commerce ». Les locaux d'une centrale d'achat se rattachent ainsi à la destination bureau car n'y sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public.

ACTIVITES COMMERCIALES

La destination « commerce » regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La

présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Ainsi, des bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent donc de la catégorie « commerce », alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entrent dans la catégorie « bureaux ».

Concernant les locaux accueillant des activités de vente par correspondance, de démarchage téléphonique ou de télé-assistance pour lesquelles il n'y a pas d'accueil physique du public mais bien présentation au public de produits ou services. Dans l'attente de précisions jurisprudentielles, ils semblent relever de la destination « bureaux » en raison de l'absence d'accès du public aux locaux.

ACTIVITES D'ENTREPOT

Cette destination comprend les locaux de stockage, d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous les locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

ACTIVITES D'HEBERGEMENT HOTELIER

Un immeuble relève de la destination « hébergement hôtelier » et non « habitat » lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement (TA Versailles, 14 janv. 1997, SA d'HLM des Trois Vallées c/ Commune de Coignères, *DAUH* n° 2,715 ; *BJDU* 1997, n° 2, p. 144), il comporte le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil, etc.) (CE 9 mars 1990, SCI Le Littoral, *Rec.* p. 1043.). Selon la jurisprudence, il apparaît que ces services doivent être gérés par du personnel propre à l'établissement et non être simplement laissés à la libre disposition des résidents.

ACTIVITES INDUSTRIELLES

Activité économique ayant pour objet l'exploitation et la transformation des matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis. Cette destination comprend donc les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

ADAPTATION MINEURE

(La définition figure à l'article 1 des dispositions générales)

Les règles définies par un plan Local d'Urbanisme, article 3 à 16 du règlement, peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration parcellaire ou par le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport aux normes est faible par décision motivée de l'autorité compétente (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme– nouvel article L.152-3 du code de l'urbanisme).

ADOSSEMENT

L'adossement consiste à accoler une construction nouvelle ou un bâtiment nouveau à un bâtiment existant. S'il est imposé une implantation des « constructions » en limite séparative, cette obligation n'implique pas nécessairement que les deux « constructions » soient entièrement adossées.

AFFOUILLEMENT ET/OU EXHAUSSEMENT

Lorsqu'ils sont autorisés, il s'agit des travaux de modification du niveau du sol existant par déblai ou remblai qui doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable si la superficie est supérieure à 100 m² et si la profondeur excède 2 m (article R 442-2 c du Code de l'Urbanisme)

AIRE DE STATIONNEMENT

Il s'agit des « Aménagements » réalisés pour le stationnement de véhicules (autres dénominations : aires de camping-car, parkings, parc à vélos, etc...)

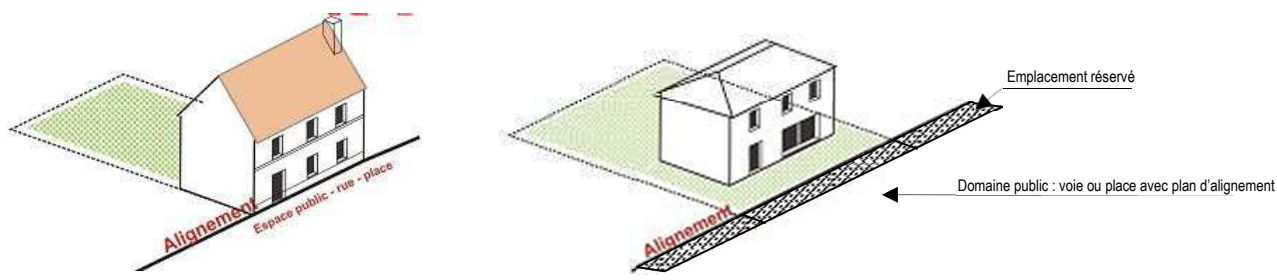
ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune entre le domaine privé et le domaine public, constitué des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation publique.

Il peut résulter :

- Soit d'un état de fait : mur, clôture, borne
- Soit de l'approbation d'un plan d'alignement pour élargir ou rétrécir la voie (servitude annexée au PLU)
- Soit de l'inscription d'un Emplacement Réservé pour l'élargissement de la voie (liste ER et report plan de zonage)

Le gestionnaire de la voie peut délivrer un arrêté d'alignement (article L 112-1 du code de l'urbanisme)

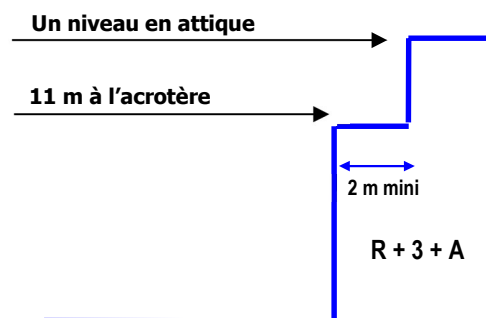


ANNEXE

« Il s'agit d'une construction située sur la même unité foncière* que le bâtiment principal. Les annexes ne sont pas accolées au bâtiment principal (abri de jardin, piscine découverte ou couverte, garage en fond de jardin, etc.). L'annexe est inhabitable et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à vivre.. »

ATTIQUE :

Dernier niveau droit placé au sommet d'une construction. L'attique ne constitue pas un élément de façade. Il est considéré comme un comble, au-dessus de l'égout. Le règlement peut définir le retrait de l'attique par rapport au plan de la façade.



BÂTIMENT : Définition du lexique national de l'urbanisme : « Un bâtiment est une construction couverte et close. »

CLOTURE :

La clôture est une "barrière", construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle permet d'enclaver un espace et de séparer deux propriétés, voire de les isoler visuellement. L'importance de la clôture dans le paysage urbain ou rural a conduit à soumettre son édification ou sa construction à autorisation administrative. Le droit de se clore est intégré dans l'article 647 du code civil. Les filets de protection disposés autour des équipements publics et/ou d'intérêt général ne sont pas comptés dans les clôtures.

CONSTRUCTION

Définition du lexique national de l'urbanisme : « Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. »

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment... Les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), les murs et les clôtures ne sont pas considérés comme des constructions.

CONSTRUCTION EXISTANTE :

Définition du lexique national de l'urbanisme : « Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une Construction existante. »

CONTINUITE - DISCONTINUITE

La **continuité**, c'est l'implantation des constructions sur les deux limites séparatives latérales créant un front urbain continu sur la voie. La continuité peut être assurée, soit par des bâtiments, soit par des clôtures. Un bâtiment est implanté en ordre continu lorsqu'il présente deux cotés contigus aux limites séparatives latérales qui coupent l'alignement ou la ligne de recul.

CONTINUITE ECOLOGIQUE

Les continuités écologiques constituant la Trame verte et bleue comprennent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques (articles L.371-1 et R.371-19 du code de l'environnement). Ils constituent les espaces nécessaires au déplacement de la biodiversité sur le territoire. Il est donc indispensable d'assurer la préservation et le développement de leur perméabilité.

La **discontinuité**, c'est l'implantation des bâtiments en retrait des limites séparatives latérales créant ainsi un front urbain aéré.

La **contigüité**, c'est lorsque deux propriétés sont adjacentes, attenantes, se touchant sans intermédiaire ou que deux bâtiments sont accolés sans forcément qu'il y ait un rapport entre eux (de style par exemple), ils sont juste côte à côte.

DEROGATION :

Les règles définies par un P.L.U ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, seules des adaptations mineures peuvent être accordées.

EGOUT DU TOIT

Correspond, pour les toitures en pentes, à la ligne basse d'un pan de toiture, et généralement situé à l'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture. L'égout du toit* surplombe la gouttière permettant l'évacuation des eaux de pluie en évitant les risques d'infiltration.

EMPRISE AU SOL

Définition du lexique national de l'urbanisme : « L'emprise au sol* correspond à la projection verticale du volume de la construction*, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. »

Dans cette projection verticale sont inclus :

- les débords de toiture et surplombs maintenus par des poteaux de soutien,
- l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris), les rampes d'accès extérieur,
- les bassins de piscine (intérieure ou non, couverte ou non), les bassins de rétention.

Sont exclus :

- les éléments de modénature tels que bandeaux, marquises, acrotère et corniches les simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien,

- les aires de stationnement extérieures non couvertes,
- les parties des constructions, par exemple les terrasses qui, sans être strictement de plein pied, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes. Le règlement peut définir une hauteur par rapport au sol.
- les constructions enterrées dès lors qu'elles n'affleurent pas au niveau du sol ; celles-ci ne sont pas visibles.

A noter que pour **les piscines** c'est la superficie du bassin qui détermine le régime d'autorisation d'urbanisme et non l'emprise au sol (R.421-9,f).

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol sur la surface du terrain d'assiette du projet.

EMPRISE PUBLIQUE

Correspond à tous les espaces ne pouvant être qualifiés de voies publiques : places et placettes, cours d'eau, jardins publics, aires de stationnement, emprises ferroviaires, etc.

ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERETS COLLECTIFS

Correspond à l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions*, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin. Cette destination concerne notamment :

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

Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion privée ou publique.

Pour l'application du règlement, les règles propres aux équipements d'intérêt collectif et services publics s'appliquent uniquement pour des constructions* à destination exclusive d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Sans être exhaustif, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif recouvrent notamment les catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux ;
- les locaux destinés aux administrations publiques ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...);
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire et supérieur ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées...;
- les centres d'animations ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles ou des représentations, etc.;
- les lieux de culte ;
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les parcs d'exposition ;
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs...);
- les aires de jeux et de loisirs

EMPLACEMENT RESERVE

En application de l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme, le règlement graphique délimite des emplacements réservés* sur des terrains sur lesquels sont interdits toute construction* ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

ESPACES LIBRES

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des « Constructions ». Un espace libre est donc soit une zone de pleine terre destinée à rester ou à être végétalisée, soit une zone aménagée mais perméable (aire de stationnement avec un mélange terre-pierre).

EXHAUSSEMENT

Correspond à une élévation du niveau du sol naturel par l'apport de terre.

EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement). Il s'agit de toute construction accolée et réalisée en continuité de la construction existante. Ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre. Le corps du règlement de zone peut préciser les limites dans lesquelles l'extension est autorisée. Pour apprécier cette notion, il sera pris en compte l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU (19/02/2015).

FAÇADE

Définition du lexique national de l'urbanisme : « Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature ».

FAITAGE

Partie la plus haute de la toiture (en pente ou terrasse).

GABARIT

Définition du lexique national de l'urbanisme : « Le gabarit* désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction*. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur*, de prospects et d'emprise au sol* ».

HAUTEUR MAXIMALE

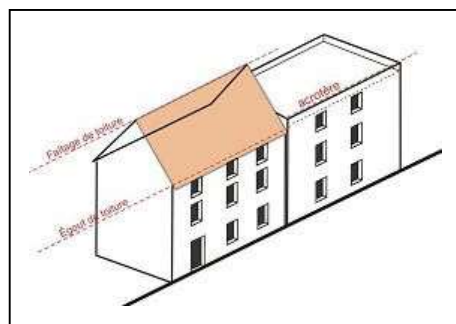
Définition du lexique national de l'urbanisme : « La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. ».

HAUTEUR MAXIMALE

La **hauteur maximale** fixée aux articles 10 du règlement est la différence d'altitude entre le sol existant, **point de référence**, avant exécution des fouilles et remblais et le point haut de la « construction ».

Pour les bâtiments, les points hauts sont différents pour tenir compte de la forme architecturale : le **faîtage** ou **l'égout du toit** pour une toiture en pente, ou **l'acrotère** pour une toiture terrasse.

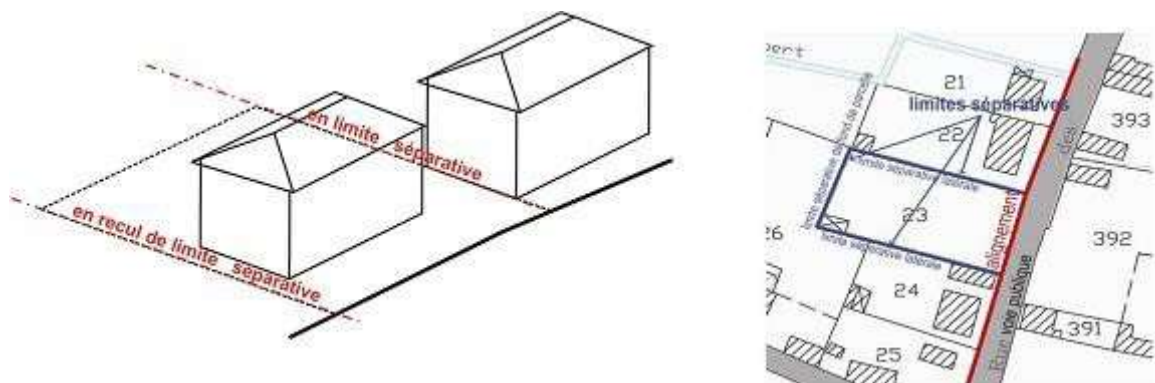
Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans la définition de la hauteur : balustrade et garde-corps à claire voie, partie ajourée des acrotères, pergolas, souches de cheminée, ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur...) accès aux toitures terrasses



LIMITE SEPARATIVE :

Toute limite d'une unité foncière autre que l'alignement et qui sépare l'unité foncière des autres unités foncières.

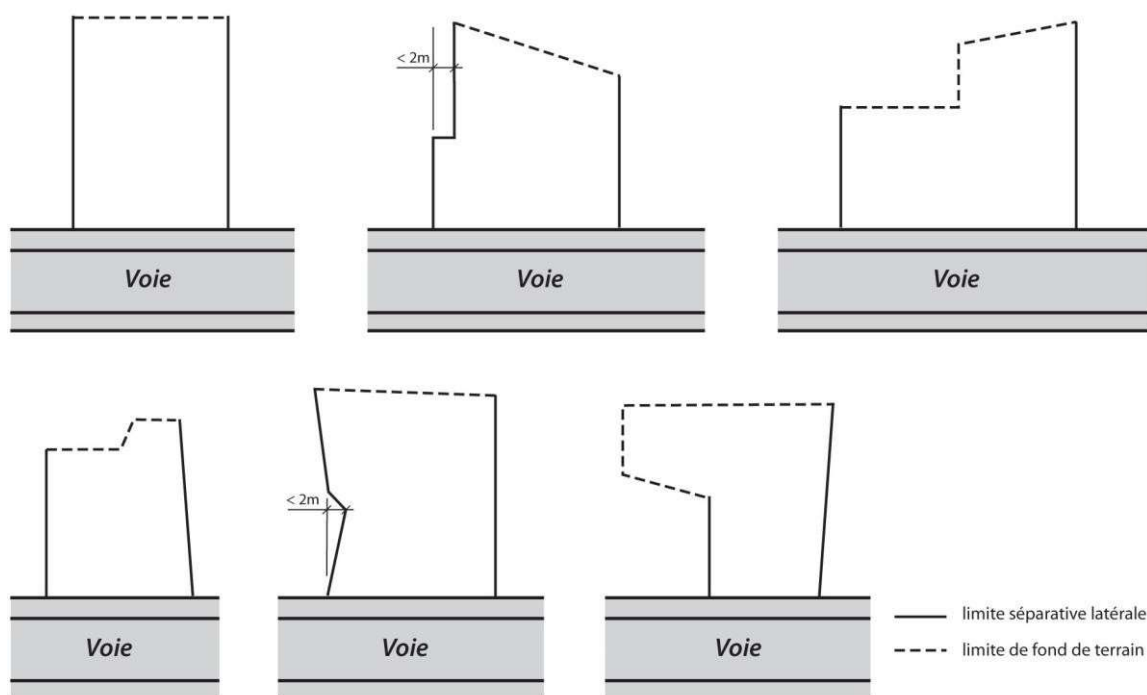
L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est définie aux articles 7 du règlement.



LIMITE SEPARATIVE ET FOND DE PARCELLE :

Définition du lexique national de l'urbanisme : « Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques. »

Sont assimilées à une limite latérale, toute ligne brisée aboutissant sur le domaine public à condition que les brisures soient d'une longueur inférieure ou égale à 2 mètres.



LOCAL ACCESSOIRE

Définition du lexique national de l'urbanisme : « Le Local accessoire* fait soit partie intégrante d'une construction* principale, soit il en constitue une annexe*, soit une extension*. Il est indissociable du fonctionnement de la construction* principale. »

RECU DES CONSTRUCTIONS :

Le recul est la distance séparant le projet de bâtiment des voies, voire le cas échéant d'un emplacement réservé. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement depuis l'emprise du bâtiment jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

Le recul ne s'applique pas aux murs < ou > 2m, aux terrasses, aux aires de stationnement, aux rampes d'accès, et aux parties enterrées des constructions.

Dans l'espace de recul sont autorisés : les saillies de la façade tels que modénatures, soubassements, pare soleil, auvents et avancées de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien, bandeaux, balcons ... et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation piétons, voitures, ...).

RETRAIT DES CONSTRUCTIONS :

Le retrait est la distance séparant le projet de bâtiment d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement depuis l'emprise du bâtiment jusqu'au point le plus proche de la limite considérée.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les portiques, les coursives

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les soubassements, les pare soleil, les auvents et avancées de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien

Le recul ne s'applique pas à aux murs < ou > à 2m, aux terrasses, aux aires de stationnement, aux rampes d'accès, et aux parties enterrées des constructions.

UNITE FONCIERE

Ensemble de parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même propriétaire.

Voies :

Il s'agit des voies publiques ou privées **ouvertes à la circulation automobile** (donc y compris les voies des lotissements privés, les places publiques, les parkings, ainsi que les chemins ruraux dans la mesure où ceux-ci sont ouverts à la circulation automobile).

Constituent des limites de référence au sens de l'article 6 (alignement)

Pour l'ensemble des zones et secteurs, les limites des voies et emprises publiques **ouvertes à la circulation automobile**, existantes ou à créer, correspondent au champ d'application des articles

6. Dans le présent règlement, ces limites sont communément désignées comme la limite d'alignement.

Les emplacements réservés pour la création ou l'élargissement d'une voie, constituent une voie pour l'application des articles 6.

Les chemins d'exploitation n'étant généralement pas ouverts à la circulation publique, ce ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont donc les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions à implanter le long de ces chemins, sauf pour les bâtiments d'exploitation agricole sur les secteurs concernés.

Constituent des limites de référence au sens de l'article 7 (limites séparatives) :

- les espaces verts ouverts au public (squares, parcs et jardins, ...) hors aménagements des abords de chaussée,
- les voies douces exclusivement réservées aux piétons et aux 2 roues non motorisés,
- les voies fluviales et les cours d'eau,
- les voies ferrées,
- les chemins d'exploitation non ouverts à la circulation automobile.

L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions des articles 7, sauf pour les bâtiments d'exploitation agricole sur les secteurs concernés.

VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition du lexique national de l'urbanisme : « La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'Emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public. »

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CARACTERE DES ZONES U

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones urbaines regroupent les zones urbaines mixtes (UA, UB) et les zones urbaines spécialisées (UE (activités économiques) et UL (équipements et loisirs)).

La zone urbaine est constituée de 3 secteurs :

- Le secteur **UA** correspond au tissu urbain ancien de la commune. C'est un secteur déjà urbanisé, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Les équipements publics existent dans ce secteur.
- Le secteur **UB** correspond à l'urbanisation récente et moyennement dense de la commune. C'est un secteur **déjà urbanisé** à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. **Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation ou de programmation.** Il s'agit d'y encourager davantage de mixité urbaine avec le développement de l'habitat sous diverses formes (individuels, groupés, intermédiaires, collectifs) et d'activités urbaines peu nuisantes (commerces, services, bureaux, équipements collectifs).
- Le secteur **UL** correspond aux espaces destinés aux services publics d'intérêt collectif (équipements touristiques, sportifs, de loisirs, socio-éducatifs et culturels...).

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Extrait du Rapport de Présentation :

« Le secteur UA correspond au tissu urbain ancien de la commune.

C'est un secteur déjà urbanisé, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Les équipements publics existent dans ce secteur. »

UA - ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, installations, aménagements et travaux destinées à l'industrie,
- les nouvelles constructions destinées exclusivement à la fonction d'entrepôt,
- les constructions, installations, aménagements et travaux destinées à l'exploitation forestière,
- les nouvelles constructions destinées à l'exploitation agricole,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs,
- l'aménagement de terrains de camping,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée,
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,
- les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux mentionnés à l'article UA2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les installations nouvelles classées soumises à autorisation préalable ou enregistrement.

Les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont soumises à un ensemble de dispositions ; voir à ce propos l'article 12 des Dispositions Générales. Au sein de ces zones tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide sont interdits, et notamment les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article 2.

Les éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme (nouvel article L.151-19 du code de l'urbanisme) sont soumis à un ensemble de dispositions, dont le permis de démolir; voir à ce propos l'article 10 des Dispositions Générales.

UA - ARTICLE 2 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- **CONDITIONS RELATIVES À DES RISQUES OU DES NUISANCES**

Sont autorisés :

- les constructions, installations, aménagements et travaux destinés à l'artisanat à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels ;
- L'agrandissement ou la transformation des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU, et dont la création est interdite par le règlement, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des nuisances pour les riverains.
- les entrepôts à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une activité de vente déjà en place,
- les installations classées soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances éventuelles,
 - dans le cas d'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à déclaration, que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale ;
- les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité de garage existante à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.
- les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise dans le sous-secteur.
- Dans les zones humides :
 - Les affouillements et exhaussements de sol pourront être autorisés dès lors que ceux-ci :
 - sont liés à la sécurité des personnes
 - sont liés à l'entretien, à la réhabilitation et la restauration des zones humides
 - sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

- **CONDITIONS RELATIVES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Les occupations et utilisations du sol autorisées doivent être compatibles avec les principes indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

UA - ARTICLE 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- **DESSERTE**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage carrossable et en bon état d'entretien, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

- **ACCES**

Tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

- **VOIES NOUVELLES**

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, et notamment de collecte des déchets, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires. Les voies en impasse seront évitées.

Le cas échéant, les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les principes d'accès et de voiries, de carrefour, de liaison douce et de continuité cyclable à réaliser figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs.

Toute voie nouvelle doit

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons interquartiers, seront privilégiées.
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton), importance à définir selon l'usage programmé de la voie (voie de transit, voie de desserte finale, servitude de passage pour accès à des constructions en second rideau et au-delà...)

UA - ARTICLE 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

- **EAU POTABLE**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour tout bâtiment à destination d'habitation, d'activité, ou d'établissement recevant du public.

- **ASSAINISSEMENT : EAUX USÉES**

Toute construction à destination d'habitation, d'activité, ou d'établissement recevant du public doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

- **ASSAINISSEMENT : EAUX PLUVIALES PRINCIPE GENERAL**

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'ensemble de ces aménagements ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

MAITRISE DU DEBIT DE REJET DES EAUX PLUVIALES

Les opérations d'aménagements, quelle que soit leur taille ou occupation, doivent intégrer des dispositifs techniques visant à limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public.

- **ELECTRICITE**

En dehors des emprises publiques, les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être enterrés à l'intérieur de l'emprise des lotissements et de toute opération d'ensemble (permis groupé, permis d'aménager, ...).

Dans les projets d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

UA - ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

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

- **CHAMP D'APPLICATION**

Le champ d'application du présent article est précisé aux articles 6, 7 et 9 des Dispositions Générales du présent règlement.

Des dispositions spécifiques s'appliquent pour la sauvegarde et la mise en valeur des éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme (nouvel article L.151-19 du code de l'urbanisme) ; voir Dispositions Générales.

- **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES OUVERTES À LA CIRCULATION AUTOMOBILE**

Les bâtiments principaux doivent être **implantés à l'alignement**. Un bâtiment en annexe tel qu'un garage qui ne serait pas inclus dans le volume général du bâtiment principal et qui serait implanté à l'alignement ne peut se substituer à l'obligation d'implantation à l'alignement de la construction principale.

Des décrochés ou de reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, sont autorisés dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti.

Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un recul par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

- **DISPOSITIFS ENERGETIQUES**

Des dépassements des reculs définis ci-dessus sont autorisés pour le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés à la recherche d'économies d'énergie telle que l'amélioration des performances thermiques du bâtiment, dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement et du respect des normes d'accessibilité du domaine public aux personnes à mobilité réduite.

- **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LIAISONS DOUCES**

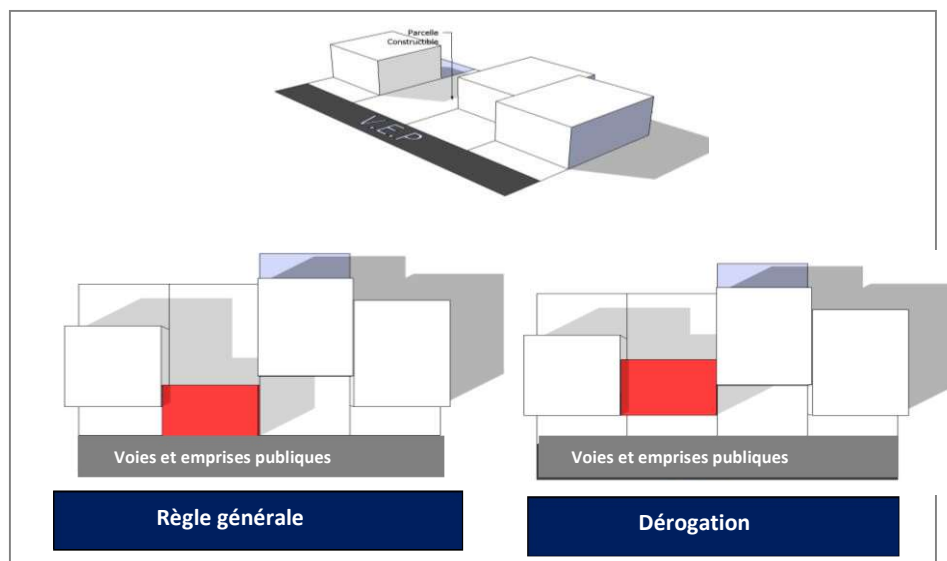
Par rapport aux liaisons douces, les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit à un minimum de 1,5 mètre en recul de celles-ci.

• DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des implantations autres que l'alignement sont autorisées dans les cas suivants, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement (raccordement satisfaisant avec l'existant, harmonie des reculs des constructions entre elles et par rapport aux voies, ...) :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées en recul par rapport à l'alignement. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante ;
- lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction ;
- lorsque la continuité du bâti est assurée par d'autres moyens tels que des murs, porches, constructions annexes, édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant ;



- lorsque la construction est implantée à l'angle de deux voies, les constructions doivent être implantées sur chacune des voies de façon à respecter l'alignement de fait défini par les constructions existantes,
- lorsque la construction est implantée sur un terrain entre deux voies, la construction doit être implantée à l'alignement de la voie qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie à l'alignement ; sauf exception justifiée par le caractère particulier de celle-ci, il n'est pas fixé de règle d'implantation par rapport à l'autre rue ;
- lorsque la configuration du terrain d'assiette de la construction impose une implantation en recul, en particulier lorsque le terrain a une forme dite « en drapeau » avec une partie proche de la voie qui est étroite et qui ne constitue qu'un accès ;
- lorsqu'il s'agit d'une construction à destination d'équipement collectif, d'un équipement technique lié à la sécurité (défense contre l'incendie), à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (transformateur électrique), la construction peut être implantée en recul de l'alignement.
- les constructions situées en deuxième rideau (et au-delà) peuvent être implantées en recul par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.

Les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les « orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs ».

• DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX PROJETS D'ENSEMBLE ET AUX EQUIPEMENTS IMPORTANTS

Dans le cadre d'un projet d'ensemble (lotissement soumis à permis d'aménager, opération groupée, ...) ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants, des dispositions différentes peuvent être admises.

UA - ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

• CHAMP D'APPLICATION

Le champ d'application du présent article est précisé à l'article 9 des Dispositions Générales du présent règlement.

Des dispositions spécifiques s'appliquent pour la sauvegarde et la mise en valeur des éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme (nouvel article L.151-19 du code de l'urbanisme) ; voir à ce propos l'article 11.4 des Dispositions Générales.

• IMPLANTATION SUR UNE PROFONDEUR DE 20 METRES (BANDE PRINCIPALE)

La bande principale est mesurée à partir de l'alignement.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES LATERALES

Les constructions doivent être implantées :

- soit d'une limite séparative à l'autre,
- soit à partir de l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 2 mètres.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES SEPARATIVES (FONDS DE TERRAIN)

La distance du bâtiment vis-à-vis des fonds de terrain doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 2 mètres.

Toutefois une implantation en limite de fond de terrain est admise :

- Lorsque la hauteur du bâtiment, pour les parties situées dans la marge de retrait, est inférieure 3.50 mètres,
- Lorsque le bâtiment s'adosse à un bâtiment voisin ou à un mur en bon état existants, implantés en limite de fond de terrain sur l'unité foncière voisine, à condition de ne pas excéder leurs dimensions.
- Lorsque le projet concerne une annexe

• IMPLANTATION AU DELA D'UNE PROFONDEUR DE 20 M (BANDE SECONDAIRE)

La bande secondaire est mesurée à partir de l'alignement.

La distance du bâtiment vis-à-vis des limites séparatives doit être égale ou supérieure à la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois une implantation en limite séparative est admise :

- lorsque la hauteur du bâtiment, pour les parties situées dans la marge de retrait, est inférieure à 3.50 mètres à l'égout
- lorsque le bâtiment s'adosse à un bâtiment voisin ou à un mur en bon état existants, implantés en limite séparative sur l'unité foncière voisine, à condition de ne pas excéder leurs dimensions.
- Lorsque la construction est une annexe, sous réserve d'une hauteur maximale fixée à 3.50 mètres

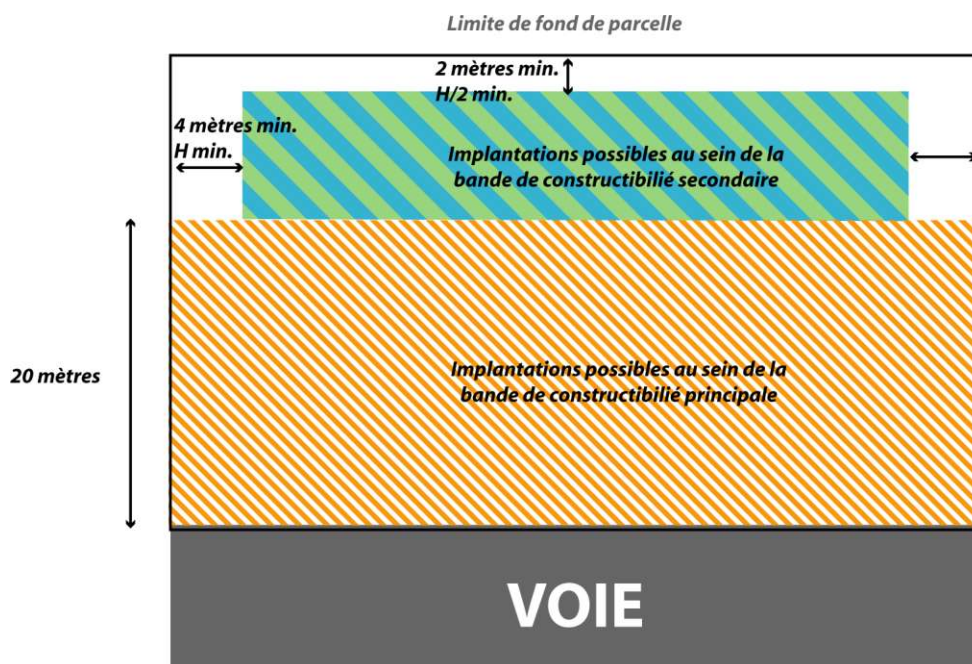


Illustration des possibilités d'implantation de la construction vis-à-vis des limites séparatives en zone UA

• DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont autorisées dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit de la surélévation ou de l'extension d'un bâtiment existant implanté différemment de la règle définie ci-dessus, un recul moindre est admis. Dans ce cas, le projet devra obligatoirement s'implanter dans le prolongement des murs du bâtiment existant ;
- lorsqu'il s'agit d'une construction à destination d'équipement collectif, d'un équipement technique lié à la sécurité (défense contre l'incendie), à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (transformateur électrique), la construction peut être implantée en retrait de toutes limites séparatives ;
- Lorsqu'il existe une servitude de cour commune passée par acte authentique.
- Lorsque l'une ou plusieurs des constructions situées sur les terrains contigus sont implantées en retrait des limites séparatives latérales, une implantation en harmonie avec l'une de ces constructions est admise.

• DISPOSITIFS ÉNERGÉTIQUES

Des dépassements des reculs définis ci-dessus sont autorisés pour le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés à la recherche d'économies d'énergie telle que l'amélioration des performances thermiques du bâtiment, dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement

• DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX PROJETS D'ENSEMBLE ET AUX EQUIPEMENTS IMPORTANTS

Dans le cadre d'un projet d'ensemble (lotissement soumis à permis d'aménager, opération groupée, ...) ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants, des dispositions différentes peuvent être admises.

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

Non règlementé

UA - ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

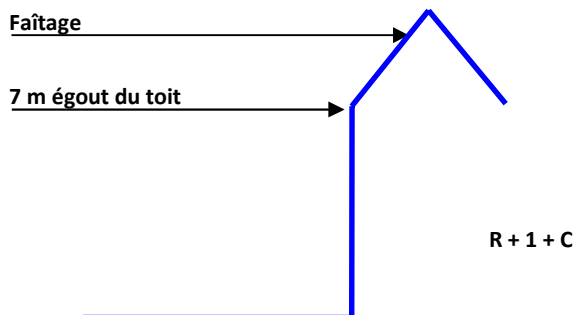
UA - ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais (les modalités de calcul sont détaillées dans le lexique).

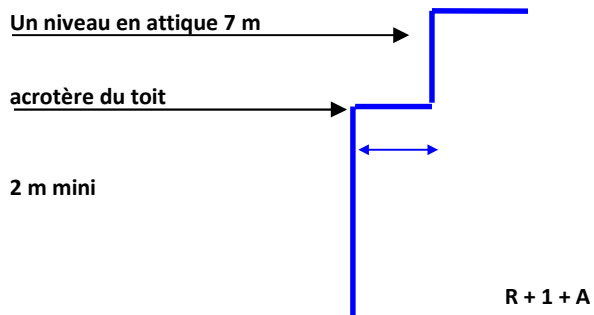
- **HAUTEUR SUR UNE PROFONDEUR DE 20 METRES (BANDE DE CONSTRUCTIBILITE PRINCIPALE)**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **7 mètres** à l'égout de toiture ou à l'acrotère des toitures terrasses.

Cas d'une toiture à deux pentes



Cas de création d'une terrasse en toiture



Les éléments de patrimoine bâti identifiés en vertu de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme (nouvel article L.151-19 du code de l'urbanisme) seront maintenus dans leur hauteur et leur volume.

7.3. HAUTEUR AU DELA D'UNE PROFONDEUR DE 20 M (BANDE SECONDAIRE)

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à :

- 3.50 mètres en limite séparative
- La distance séparant le point le plus proche de la construction de la limite séparative pour les constructions implantées entre 3.50 et 7 mètres d'une limite séparative.

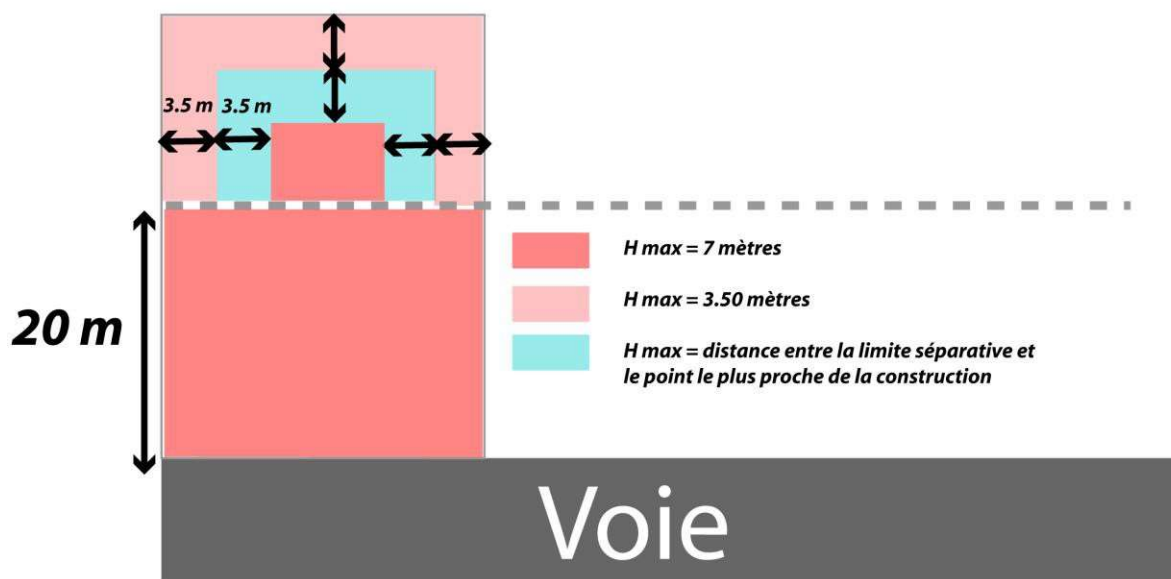


Illustration de la règle de hauteur maximale au-delà d'une bande de 20 mètres mesurée depuis la limite entre le terrain d'assiette du projet et la voie publique le desservant

La hauteur des équipements publics et d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

En tout état de cause, la hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti existant, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une rue ou autour d'une place. Le respect de cette unité est valable également pour les rues en pente (maintien de la régularité des décrochements par exemple). L'harmonie avec l'environnement bâti existant est ici entendue avec les constructions qui jouxtent le projet.

UA - ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

• PRINCIPES GENERAUX

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs.

Ces principes généraux concernent aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...). Il est en de même des constructions annexes qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Les façades donnant sur les voies fluviales, cours d'eau et voies ferrées doivent être traitées comme des façades principales, ouvertes sur un espace public.

• ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE BATIS A PRESERVER

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine bâti et des murs de clôtures identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme (nouvel article L.151-19 du code de l'urbanisme) doivent être assurées dans les conditions mentionnées à l'article 10 des Dispositions Générales.

• FAÇADES ET PIGNONS

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts,
- les enduits de couleurs variées,
- le blanc pur.

La tonalité des revêtements sera en harmonie avec les façades voisines.

L'aspect des bâtiments anciens devra être respecté lors d'une restauration : respect des matériaux de toiture et respect des murs en pierres apparentes ou enduits pour les bâtiments actuellement dans cet état.

Sous réserve de bonne intégration le recouvrement des pignons par des bardages pourra être autorisé.

Les coffres de volets roulants, visibles depuis l'espace public, sont interdits.

Les transformations d'anciennes vitrines commerciales qui dénatureraient la composition architecturale de la façade du bâtiment existant sont interdites. Leurs aménagements doivent prendre en compte l'équilibre général de la façade de l'immeuble (voir illustrations en annexes).

• TOITURES

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes et vérandas, ni aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les toitures peuvent être à pentes, en terrasse ou courbe.

▪ Toitures à pente

- Les toitures à pente doivent être couvertes en ardoise ou tout autre matériau d'aspect et de tenue identique à l'ardoise. La pente de la couverture sera comprise entre 30° et 45°.
- L'utilisation d'autres matériaux de couverture pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie et dans le cas de projets d'expression architecturale.

▪ Toitures terrasses

- Les toitures terrasse pourront être autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte urbain et paysager.

Des formes et matériaux de toitures divers pourront également être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables...). Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

• ANNEXES

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

Dans tous les cas, les annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction principale. La notion d'harmonie ne se traduit pas nécessairement par une unité de matériaux de façade ou de couverture.

• DISPOSITIFS ENERGETIQUES

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction (recherche de qualité environnementale, économies d'énergie, ...) est admis dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement.

La pose de panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en façade est autorisée dans la mesure où ceux-ci s'inscrivent dans l'architecture du bâtiment et participent pleinement à la composition architecturale, et à condition d'assurer une bonne intégration à leur environnement.

Les panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en toiture sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent du mieux possible dans le pan de la toiture. Est également autorisée la pose de panneaux solaires sur les toitures terrasses admises (voir ci-dessus). Dans tous les cas, leur intégration doit être recherchée pour en limiter l'impact visuel.

- CLOTURES

REGLES GENERALES

Des dispositions spécifiques s'appliquent en bordure des voies départementales ; voir Dispositions Générales.

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements). Les matériaux doivent être en harmonie avec ceux des murs voisins et de la construction principale. La simplicité et l'homogénéité doivent prévaloir.

MISE EN ŒUVRE DES CLOTURES

La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage.

■ **En limite de voie publique, le long de laquelle donne la façade principale et en limites séparatives le long de la marge de recul éventuelle, les clôtures doivent être constituées :**

- d'un mur plein en maçonnerie enduite ou apparente,
- d'un mur-bahut en maçonnerie enduite ou apparente, surmonté d'une grille ouvragée, d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage,
- de haies vives composées d'essences locales variées

En tout état de cause l'ensemble de ces dispositifs ne devra pas dépasser une hauteur maximum de 1.80 mètre.

■ **En limites séparatives, les clôtures peuvent être constituées :**

- d'un mur plein,
- d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée, d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage,
- de haies vives composées d'essences locales variées,
- d'un grillage sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences locales.

En tout état de cause l'ensemble de ces dispositifs ne devra pas dépasser une hauteur maximum de 2 mètres.

UA - ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

■ **GENERALITES**

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

Lorsqu'un pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être fait application des dispositions prévues par le code de l'urbanisme pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet dans les conditions prévues à l'article L.123-1-12 du code de l'urbanisme (nouvel article L.151-33 du code de l'urbanisme).

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, les Dispositions Générales s'appliquent.

■ **MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT**

Les modalités de calcul du nombre de places de stationnement sont définies au sein des Dispositions Générales ; les modalités applicables pour les constructions existantes y sont notamment détaillées.

■ REGLES DE STATIONNEMENT

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

Les modalités de calcul du nombre de places et de réalisation et des dispositions complémentaires pour l'habitat sont précisés à l'article 10 des dispositions générales.

Pour les autres destinations et le stationnement des deux-roues, les obligations en matière de stationnement sont également fixées à l'article 10 des dispositions générales.

UA - ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

■ ASPECT QUALITATIF

Quelle que soit leur surface, les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager approprié à leur fonction et au contexte environnant.

Les espaces libres doivent être conçus :

- comme un accompagnement des constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière,
- en tenant compte de la composition des espaces libres voisins,
- en fonction de la nature du sol, de la topographie et de la configuration du terrain pour notamment limiter le ruissellement,
- afin de participer à une mise en valeur globale du cadre de vie.

Lors de travaux de réhabilitation ou d'extension sur des constructions existantes, la qualité des espaces libres doit être maintenue ou améliorée.

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales. Le recours aux espèces invasives est interdit.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble.

Les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les « orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs ».

■ ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE PAYSAGER A PRESERVER

La préservation et la mise en valeur des éléments de paysages naturels identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme (nouvel article L.151-19 du code de l'urbanisme) doivent être assurées dans les conditions mentionnées à l'article 11 des Dispositions Générales.

■ GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les toitures végétalisées entrent notamment dans ce processus en participant à la régulation des eaux pluviales tout en améliorant notamment le confort thermique du bâtiment.

Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres à 50 % de chaque et engazonnées, éventuellement pavés sur lit de sable non jointoyés.

UA - ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

UA - ARTICLE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

UA - ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les projets d'ensemble, la réalisation de fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain chaque nouveau logement et tout nouveau programme immobilier d'habitation et/ou professionnel.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Extrait du Rapport de Présentation :

« Le secteur **UB** correspond à l'urbanisation récente et moyennement dense de la commune.

C'est un secteur **déjà urbanisé** à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. **Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation ou de programmation.** Il s'agit d'y encourager davantage de mixité urbaine avec le développement de l'habitat sous diverses formes (individuels, groupés, intermédiaires, collectifs) et d'activités urbaines peu nuisantes (commerces, services, bureaux, équipements collectifs). »

UB - ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, installations, aménagements et travaux destinées à l'industrie,
- les nouvelles constructions destinées exclusivement à la fonction d'entrepôt,
- les constructions, installations, aménagements et travaux destinées à l'exploitation forestière,
- les nouvelles constructions destinées à l'exploitation agricole,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs,
- l'aménagement de terrains de camping,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée,
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,
- les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux mentionnés à l'article UB2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les installations nouvelles classées soumises à autorisation préalable ou enregistrement.

Les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont soumises à un ensemble de dispositions ; voir à ce propos l'article 12 des Dispositions Générales. Au sein de ces zones tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide sont interdits, et notamment les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article 2.

Les éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme (nouvel article L.151-19 du code de l'urbanisme) sont soumis à un ensemble de dispositions, dont le permis de démolir; voir à ce propos l'article 10 des Dispositions Générales.

UB - ARTICLE 2 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- **CONDITIONS RELATIVES À DES RISQUES OU DES NUISANCES**

Sont autorisés :

- les constructions, installations, aménagements et travaux destinés à l'artisanat à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels ;

- L'agrandissement ou la transformation des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU, et dont la création est interdite par le règlement, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des nuisances pour les riverains.
- les entrepôts à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une activité de vente déjà en place,
- les installations classées soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances éventuelles,
 - dans le cas d'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à déclaration, que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale ;
- les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité de garage existante à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.
- les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise dans le sous-secteur.
- Dans les zones humides :
 - Les affouillements et exhaussements de sol pourront être autorisés dès lors que ceux-ci :
 - sont liés à la sécurité des personnes
 - sont liés à l'entretien, à la réhabilitation et la restauration des zones humides
 - sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

• CONDITIONS RELATIVES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les occupations et utilisations du sol autorisées doivent être compatibles avec les principes indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

UB - ARTICLE 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

• DESSERTE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage carrossable et en bon état d'entretien, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

• ACCES

Tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

• VOIES NOUVELLES

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, et notamment de collecte des déchets, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires. Les voies en impasse seront évitées.

Le cas échéant, les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les principes d'accès et de voiries, de carrefour, de liaison douce et de continuité cyclable à réaliser figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs.

Toute voie nouvelle doit

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons interquartiers, seront privilégiées.
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton), importance à définir selon l'usage programmé de la voie (voie de transit, voie de desserte finale, servitude de passage pour accès à des constructions en second rideau et au-delà...)

UB - ARTICLE 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

- **EAU POTABLE**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour tout bâtiment à destination d'habitation, d'activité, ou d'établissement recevant du public.

- **ASSAINISSEMENT : EAUX USÉES**

Toute construction à destination d'habitation, d'activité, ou d'établissement recevant du public doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

- **ASSAINISSEMENT : EAUX PLUVIALES PRINCIPE GENERAL**

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'ensemble de ces aménagements ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

MAITRISE DU DEBIT DE REJET DES EAUX PLUVIALES

Les opérations d'aménagements, quelle que soit leur taille ou occupation, doivent intégrer des dispositifs techniques visant à limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public.

- **ELECTRICITE**

En dehors des emprises publiques, les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être enterrés à l'intérieur de l'emprise des lotissements et de toute opération d'ensemble (permis groupé, permis d'aménager, ...).

Dans les projets d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

UB - ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

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

• CHAMP D'APPLICATION

Le champ d'application du présent article est précisé aux articles 6, 7 et 9 des Dispositions Générales du présent règlement.

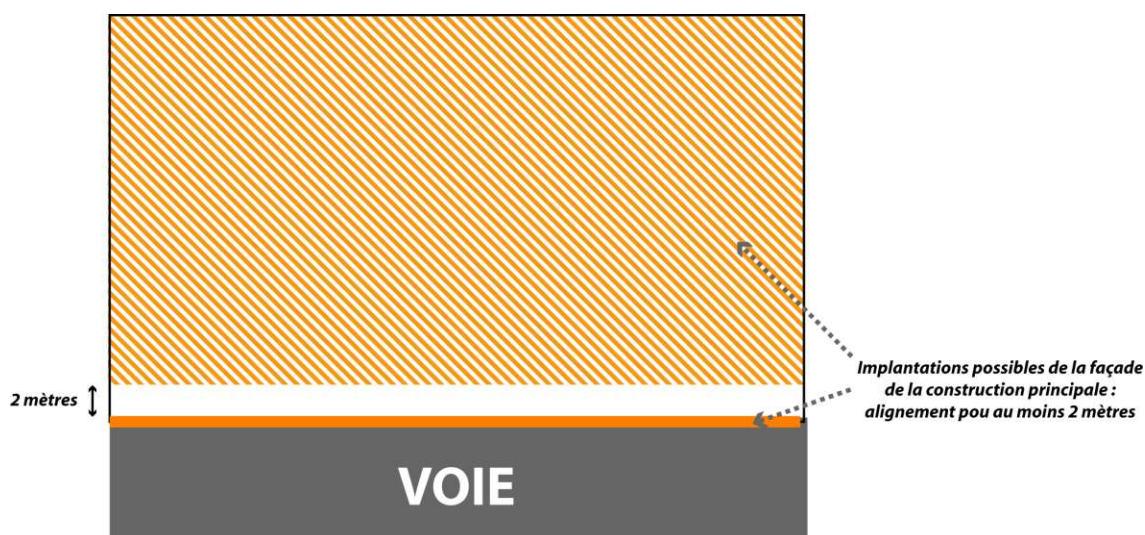
Des dispositions spécifiques s'appliquent pour la sauvegarde et la mise en valeur des éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme (nouvel article L.151-19 du code de l'urbanisme); voir à ce propos l'article 11.4 des Dispositions Générales.

• DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES OUVERTES À LA CIRCULATION AUTOMOBILE

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit à l'alignement
- Soit à un minimum de 2 mètres en recul de l'alignement.

Toutefois, les garages doivent être implantés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.



• DISPOSITIFS ENERGETIQUES

Des dépassements des reculs définis ci-dessus sont autorisés pour le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés à la recherche d'économies d'énergie telle que l'amélioration des performances thermiques du bâtiment, dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement.

• DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LIAISONS DOUCES ET AUX COURS D'EAU

Par rapport aux liaisons douces, les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit à un minimum de 1,5 mètre en recul de celles-ci.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 15 mètres en recul des rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques.

• DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants, dans le but d'une meilleure intégration du

projet dans son environnement (raccordement satisfaisant avec l'existant, harmonie des reculs des constructions entre elles et par rapport aux voies, ...) :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées conformément aux dispositions définies par la règle générale. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante ;
- lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction ;
- lorsque la construction est implantée à l'angle de deux voies, les constructions doivent être implantées sur chacune des voies de façon à respecter l'alignement de fait défini par les constructions existantes,
- lorsque la construction est implantée sur un terrain entre deux voies, la construction doit être implantée à l'alignement de la voie qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie à l'alignement ; sauf exception justifiée par le caractère particulier de celle-ci, il n'est pas fixé de règle d'implantation par rapport à l'autre rue ;
- lorsqu'il s'agit d'une construction à destination d'équipement collectif, d'un équipement technique lié à la sécurité (défense contre l'incendie), à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (transformateur électrique), la construction peut être implantée dans les marges de recul.

Les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les « orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs ».

• DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX PROJETS D'ENSEMBLE ET AUX EQUIPEMENTS IMPORTANTS

Dans le cadre d'un projet d'ensemble (lotissement soumis à permis d'aménager, opération groupée, ...) ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants, des dispositions différentes peuvent être admises.

UB - ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

• CHAMP D'APPLICATION

Le champ d'application du présent article est précisé à l'article 9 des Dispositions Générales du présent règlement.

Des dispositions spécifiques s'appliquent pour la sauvegarde et la mise en valeur des éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme (nouvel article L.151-19 du code de l'urbanisme) ; voir à ce propos l'article 11.4 des Dispositions Générales.

• IMPLANTATION SUR UNE PROFONDEUR DE 20 METRES (BANDE DE CONSTRUCTIBILITE PRINCIPALE)

La bande de constructibilité principale est mesurée à partir de l'alignement.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES LATERALES

Les constructions doivent être implantées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit à partir de l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale, au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres,
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES SEPARATIVES (FONDS DE TERRAIN)

La distance du bâtiment vis-à-vis des fonds de terrain doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 2 m.

Toutefois une implantation en limite de fond de terrain est admise :

- lorsque la hauteur du bâtiment, pour les parties situées dans la marge de retrait, est inférieure 3.50 mètres,
- lorsque le bâtiment s'adosse à un bâtiment voisin ou à un mur en bon état existants, implantés en limite de fond de terrain sur l'unité foncière voisine, à condition de ne pas excéder leurs dimensions.
- Lorsque le projet concerne une annexe.

- **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives qui jouxtent les zones A et N, en observant un retrait minimum de 3 mètres.
- Lorsqu'il s'agit de la surélévation ou de l'extension d'un bâtiment existant implanté différemment de la règle définie ci-dessus, un recul moindre est admis. Dans ce cas, le projet devra obligatoirement s'implanter dans le prolongement des murs du bâtiment existant ;
- lorsqu'il s'agit d'une construction à destination d'équipement collectif, d'un équipement technique lié à la sécurité (défense contre l'incendie), à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (transformateur électrique), la construction peut être implantée en retrait de toutes limites séparatives ;
- Lorsqu'il existe une servitude de cour commune passée par acte authentique.
- Lorsque l'une ou plusieurs des constructions situées sur les terrains contigus sont implantées en retrait des limites séparatives latérales, une implantation en harmonie avec l'une de ces constructions est admise.

- **DISPOSITIFS ÉNERGÉTIQUES**

Des dépassements des reculs définis ci-dessus sont autorisés pour le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés à la recherche d'économies d'énergie telle que l'amélioration des performances thermiques du bâtiment, dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement

UB - ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non règlementé

UB - ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

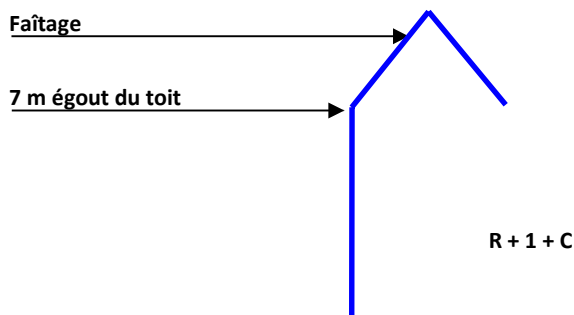
UB - ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais (les modalités de calcul sont détaillées dans le lexique).

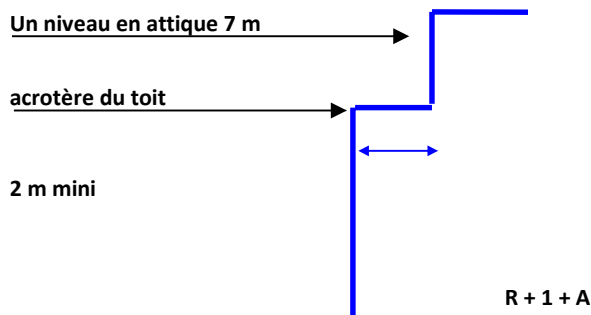
- **HAUTEUR SUR UNE PROFONDEUR DE 20 METRES (BANDE DE CONSTRUCTIBILITE PRINCIPALE)**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **7 mètres** à l'égout de toiture ou à l'acrotère des toitures terrasses.

Cas d'une toiture à deux pentes



Cas de création d'une terrasse en toiture



article L.151-19 du code de l'urbanisme) seront maintenus dans leur hauteur et leur volume.

- **HAUTEUR AU DELA D'UNE PROFONDEUR DE 20 M (BANDE SECONDAIRE)**

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à :

- 3.50 mètres en limite séparative
- La distance séparant le point le plus proche de la construction de la limite séparative pour les constructions implantées entre 3.50 et 7 mètres d'une limite séparative.
-

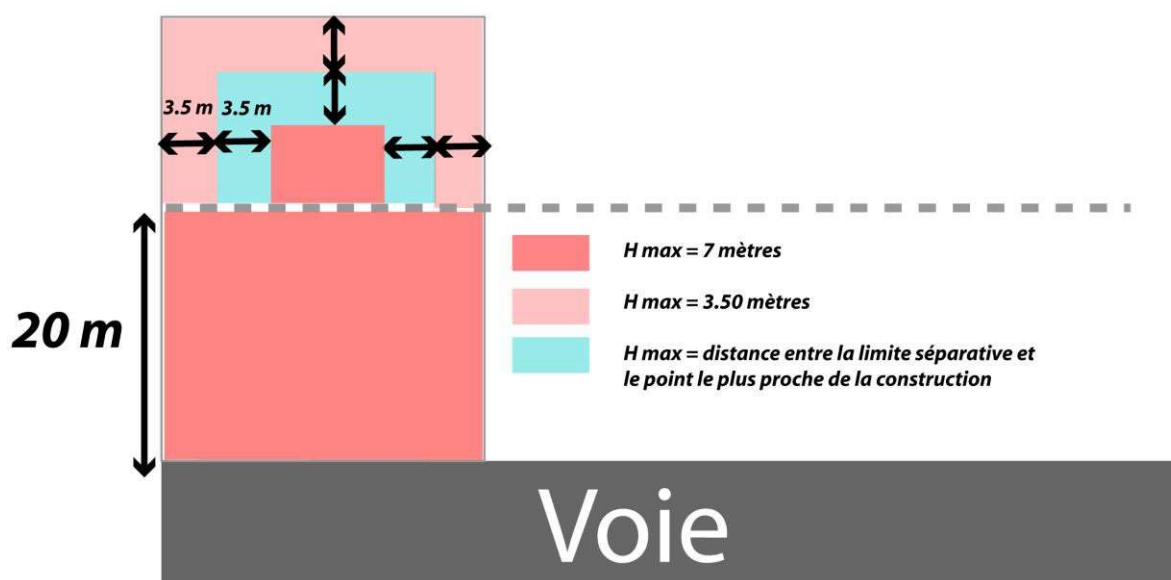


Illustration de la règle de hauteur maximale au-delà d'une bande de 20 mètres mesurée depuis la limite entre le terrain d'assiette du projet et la voie publique le desservant

La hauteur des équipements publics et d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

En tout état de cause, la hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti existant, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une rue ou autour d'une place. Le respect de cette unité est valable également pour les rues en pente (maintien de la régularité des décrochements par exemple). L'harmonie avec l'environnement bâti existant est ici entendue avec les constructions qui jouxtent le projet.

UB - ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - CLOTURES

- **PRINCIPES GENERAUX**

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs.

Ces principes généraux concernent aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...). Il est en de même des constructions annexes qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Les façades donnant sur les voies fluviales, cours d'eau et voies ferrées doivent être traitées comme des façades principales, ouvertes sur un espace public.

- **ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE BATIS A PRESERVER**

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine bâti et des murs de clôtures identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme (nouvel article L.151-19 du code de l'urbanisme) doivent être assurées dans les conditions mentionnées à l'article 10 des Dispositions Générales.

- **FAÇADES ET PIGNONS**

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts,
- les enduits de couleurs variées,
- le blanc pur.

La tonalité des revêtements sera en harmonie avec les façades voisines.

L'aspect des bâtiments anciens devra être respecté lors d'une restauration : respect des matériaux de toiture et respect des murs en pierres apparentes ou enduits pour les bâtiments actuellement dans cet état.

Sous réserve de bonne intégration le recouvrement des pignons par des bardages pourra être autorisé.

Les coffres de volets roulants, visibles depuis l'espace public, sont interdits.

Les transformations d'anciennes vitrines commerciales qui dénatureraient la composition architecturale de la façade du bâtiment existant sont interdites. Leurs aménagements doivent prendre en compte l'équilibre général de la façade de l'immeuble (voir illustrations en annexes).

- **TOITURES**

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes et vérandas, ni aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les toitures peuvent être à pentes, en terrasse ou courbe.

- **Toitures à pente**

- Les toitures à pente doivent être couvertes en ardoise ou tout autre matériau d'aspect et de tenue identique à l'ardoise. La pente de la couverture sera comprise entre 30° et 45°.
- L'utilisation d'autres matériaux de couverture pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie et dans le cas de projets d'expression architecturale.

- **Toitures terrasses**

- Les toitures terrasse pourront être autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte urbain et paysager.

Des formes et matériaux de toitures divers pourront également être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables...). Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

- **ANNEXES**

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

Dans tous les cas, les annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction principale. La notion d'harmonie ne se traduit pas nécessairement par une unité de matériaux de façade ou de couverture.

- **DISPOSITIFS ENERGETIQUES**

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction (recherche de qualité environnementale, économies d'énergie, ...) est admis dans le respect d'une

bonne intégration à leur environnement.

La pose de panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en façade est autorisée dans la mesure où ceux-ci s'inscrivent dans l'architecture du bâtiment et participent pleinement à la composition architecturale, et à condition d'assurer une bonne intégration à leur environnement.

Les panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en toiture sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent du mieux possible dans le pan de la toiture. Est également autorisée la pose de panneaux solaires sur les toitures terrasses admises (voir ci-dessus). Dans tous les cas, leur intégration doit être recherchée pour en limiter l'impact visuel.

- **CLOTURES**

REGLES GENERALES

Des dispositions spécifiques s'appliquent en bordure des voies départementales ; voir Dispositions Générales.

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements). Les matériaux doivent être en harmonie avec ceux des murs voisins et de la construction principale. La simplicité et l'homogénéité doivent prévaloir.

MISE EN ŒUVRE DES CLOTURES

La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage.

- **En limite de voie publique, le long de laquelle donne la façade principale et en limites séparatives le long de la marge de recul éventuelle**, les clôtures doivent être constituées :

- d'un mur plein en maçonnerie enduite ou apparente d'une hauteur maximale de 0.80 mètre,
- d'un mur-bahut en maçonnerie enduite ou apparente d'une hauteur maximale de 0.80 mètre, surmonté d'une grille ouvragée, d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage,
- de haies vives composées d'essences locales variées
- d'un grillage sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences locales.

En tout état de cause l'ensemble de ces dispositifs ne devra pas dépasser une hauteur maximum de 1,8 mètres

- **En limites séparatives**, les clôtures peuvent être constituées :

- d'un mur plein,
- d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée, d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage,
- de haies vives composées d'essences locales variées,
- d'un grillage sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences locales.

En tout état de cause l'ensemble de ces dispositifs ne devra pas dépasser une hauteur maximum de 2 mètres.

UB - ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- **GENERALITES**

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

Lorsqu'un pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être fait application des dispositions prévues par le code de l'urbanisme pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet dans les conditions prévues à l'article L.123-1-12 du code de l'urbanisme (nouvel article L.151-33 du code de l'urbanisme).

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, les Dispositions Générales s'appliquent.

■ MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Les modalités de calcul du nombre de places de stationnement sont définies au sein des Dispositions Générales ; les modalités applicables pour les constructions existantes y sont notamment détaillées.

■ REGLES DE STATIONNEMENT

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Il est exigé à minima, pour les constructions à destination d'habitation :

- Dans le cas de construction neuve ou du changement de destination d'une construction en logement : 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

Des dispositions spécifiques s'appliquent concernant l'habitat, les bureaux, l'artisanat, l'hébergement hôtelier, les commerces, les entrepôts et les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, et également pour les deux roues. Voir dispositions Générales.

UB - ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

■ ASPECT QUALITATIF

Quelle que soit leur surface, les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager approprié à leur fonction et au contexte environnant.

Les espaces libres doivent être conçus :

- comme un accompagnement des constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière,
- en tenant compte de la composition des espaces libres voisins,
- en fonction de la nature du sol, de la topographie et de la configuration du terrain pour notamment limiter le ruissellement,
- afin de participer à une mise en valeur globale du cadre de vie.

Lors de travaux de réhabilitation ou d'extension sur des constructions existantes, la qualité des espaces libres doit être maintenue ou améliorée.

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales. Le recours aux espèces invasives est interdit.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble.

Les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les « orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs ».

■ ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE PAYSAGER A PRESERVER

La préservation et la mise en valeur des éléments de paysages naturels identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme (nouvel article L.151-19 du code de l'urbanisme) doivent être assurées dans les conditions mentionnées à l'article 11 des Dispositions Générales.

■ GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les toitures végétalisées entrent notamment dans ce processus en participant à la régulation des eaux pluviales tout en améliorant notamment le confort thermique du bâtiment.

Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres à 50 % de chaque et engazonnées, éventuellement pavés sur lit de sable non jointoyés.

UB - ARTICLE 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

UB - ARTICLE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

UB - ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les projets d'ensemble, la réalisation de fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...) ; celle-ci doit prévoir la possibilité de raccorder en souterrain chaque nouveau logement et tout nouveau programme immobilier d'habitation et/ou professionnel.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

Extrait du Rapport de Présentation :

« Le secteur UL correspond aux quartiers spécialisés pour l'accueil des équipements collectifs de toute nature (bâtiments, installations, aménagements, infrastructures, ...).

C'est un secteur **déjà urbanisé** destiné aux services publics ou d'intérêt collectif. »

UL - ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 ci-dessous.

UL - ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions nouvelles destinées à des équipements collectifs ou à des services publics, y compris les activités qui y sont liées;
- les constructions à destination d'habitation aux conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elles soient destinées au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance des constructions ou installations autorisées et présentes dans le secteur (logement de fonction),
 - o que la surface de plancher à destination d'habitation n'excède pas 100m².
- les aires de jeux,
- les aires de stationnement à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour éviter les nuisances éventuelles,
- les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise dans le secteur.
- Dans les zones humides :
 - o Les affouillements et exhaussements de sol pourront être autorisés dès lors que ceux-ci :
 - sont liés à la sécurité des personnes
 - sont liés à l'entretien, à la réhabilitation et la restauration des zones humides
 - sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées

Les éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme (nouvel article L.151-19 du code de l'urbanisme) sont soumis à un ensemble de dispositions, dont le permis de démolir; voir à ce propos l'article 11 des Dispositions Générales.

UL - ARTICLE 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

• DESSERTE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage carrossable et en bon état d'entretien, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

- **ACCES**

Tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

- **VOIES NOUVELLES**

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, et notamment de collecte des déchets, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires. Les voies en impasse seront évitées.

Le cas échéant, les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les principes d'accès et de voiries, de carrefour, de liaison douce et de continuité cyclable à réaliser figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs.

Toute voie nouvelle doit

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons inter-quartiers, seront privilégiées.
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton), importance à définir selon l'usage programmé de la voie (voie de transit, voie de desserte finale, servitude de passage pour accès à des constructions en second rideau et au-delà...)

UL - ARTICLE 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

- **EAU POTABLE**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour tout bâtiment à destination d'habitation, d'activité, ou d'établissement recevant du public.

- **ASSAINISSEMENT : EAUX USÉES**

Toute construction à destination d'habitation, d'activité, ou d'établissement recevant du public doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

- **ASSAINISSEMENT : EAUX PLUVIALES PRINCIPE GENERAL**

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'ensemble de ces aménagements ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

MAITRISE DU DEBIT DE REJET DES EAUX PLUVIALES

Les opérations d'aménagements, quelle que soit leur taille ou occupation, doivent intégrer des dispositifs techniques visant à limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public.

- **ELECTRICITE**

En dehors des emprises publiques, les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être enterrés à l'intérieur de l'emprise des lotissements et de toute opération d'ensemble (permis groupé, permis d'aménager, ...).

Dans les projets d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

UL - ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

UL - ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- **CHAMP D'APPLICATION**

Le champ d'application du présent article est précisé aux articles 6, 7 et 9 des Dispositions Générales du présent règlement.

Des dispositions spécifiques s'appliquent pour la sauvegarde et la mise en valeur des éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme (nouvel article L.151-19 du code de l'urbanisme) ; voir à ce propos l'article 11.4 des Dispositions Générales.

- **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE**

Par rapport à l'axe des voies publiques ou à usage public, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en observant une marge de recul de 3 mètres minimum à partir de l'alignement.

- **DISPOSITIONS PROPRES AU DOMAINE PUBLIC DEPARTEMENTAL**

Des dispositions de recul spécifiques s'appliquent par rapport voies et emprises publiques départementales ; celles-ci sont détaillées à l'article 7 des Dispositions Générales.

- **DISPOSITIFS ENERGETIQUES**

Des dépassements des reculs définis ci-dessus sont autorisés pour le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés à la recherche d'économies d'énergie telle que l'amélioration des performances thermiques du bâtiment, dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement et du respect des normes d'accessibilité du domaine public aux personnes à mobilité réduite.

- **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LIAISONS DOUCES**

Par rapport aux liaisons douces, les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit à un minimum de 1,5 mètre en recul de celles-ci.

- **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement (raccordement satisfaisant avec l'existant, harmonie des reculs des constructions entre elles et par rapport aux voies, ...) :

- lorsqu'il s'agit d'étendre une construction existante implantée dans les marges de recul définies ci-dessus, les extensions pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes ;
- lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction ;
- lorsque la construction est implantée à l'angle de deux voies, les constructions doivent être implantées sur chacune des voies de façon à respecter l'alignement de fait défini par les constructions existantes,
- lorsque la construction est implantée sur un terrain entre deux voies, la construction doit être implantée à l'alignement de la voie qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie à l'alignement ; sauf exception justifiée par le caractère particulier de celle-ci, il n'est pas fixé de règle d'implantation par rapport à l'autre rue ;
- lorsqu'il s'agit d'une construction à destination d'équipement collectif, d'un équipement technique lié à la sécurité (défense contre l'incendie), à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (transformateur électrique), la construction peut être implantée dans les marges de recul.

Les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les « orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs ».

• DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX PROJETS D'ENSEMBLE ET AUX EQUIPEMENTS IMPORTANTS

Dans le cadre d'un projet d'ensemble (lotissement soumis à permis d'aménager, opération groupée, ...), ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot, des dispositions différentes peuvent être admises.

UL - ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

• CHAMP D'APPLICATION

Le champ d'application du présent article est précisé à l'article 9 des Dispositions Générales du présent règlement.

Des dispositions spécifiques s'appliquent pour la sauvegarde et la mise en valeur des éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme (nouvel article L.151-19 du code de l'urbanisme) ; voir à ce propos l'article 11.4 des Dispositions Générales.

• REGLES GENERALES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait d'une ou des limites séparatives en respectant une ou des marges latérales au moins égale à 3 mètres.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Lorsqu'il s'agit d'une construction à destination d'équipement collectif, d'un équipement technique lié à la sécurité (défense contre l'incendie), à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (transformateur électrique), la construction peut être implantée dans les marges de retrait.
- Lorsqu'il s'agit de la surélévation ou de l'extension d'un bâtiment existant implanté différemment de la règle définie ci-dessus, un recul moindre est admis. Dans ce cas, le projet devra obligatoirement s'implanter dans le prolongement des murs du bâtiment existant ;
- Lorsque l'une ou plusieurs des constructions situées sur les terrains contigus sont implantées en retrait des limites séparatives latérales, une implantation en harmonie avec l'une de ces constructions est admise.

• DISPOSITIFS ÉNERGÉTIQUES

Des dépassements des reculs définis ci-dessus sont autorisés pour le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés à la recherche d'économies d'énergie telle que l'amélioration des performances thermiques du bâtiment, dans le respect d'une bonne

intégration à leur environnement

- **DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX PROJETS D'ENSEMBLE ET AUX EQUIPEMENTS IMPORTANTS**

Dans le cadre d'un projet d'ensemble (lotissement soumis à permis d'aménager, opération groupée, ...) ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants, des dispositions différentes peuvent être admises.

UL - ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

UL - ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

UL - ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

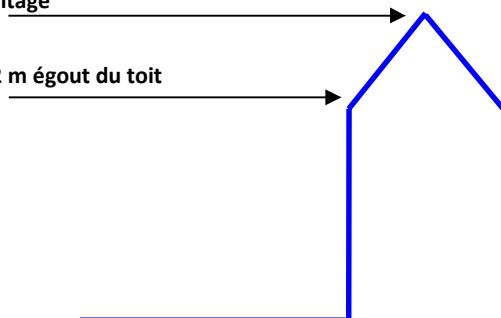
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais (les modalités de calcul sont détaillées dans le lexique en annexe).

La hauteur maximale des bâtiments ne peut excéder **12 mètres** à l'égout de toiture ou à l'acrotère des toitures terrasses.

Cas d'une toiture à deux pentes

Faîtage

12 m égout du toit

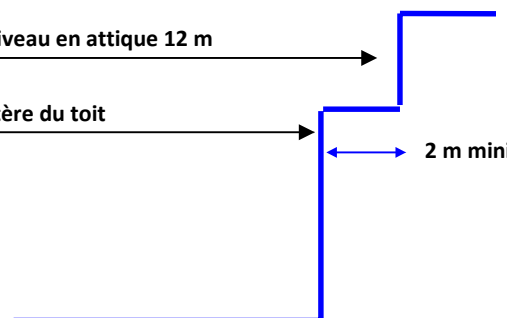


Cas de création d'une terrasse en toiture

Un niveau en attique 12 m

acrotère du toit

2 m mini



En tout état de cause, la hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti existant, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une rue ou autour d'une place. Le respect de cette unité est valable également pour les rues en pente (maintien de la régularité des décrochements par exemple). L'harmonie avec l'environnement bâti existant est ici entendue avec les constructions qui jouxtent le projet.

UL - ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – CLOTURES

- **PRINCIPES GENERAUX**

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,

- l'harmonie des couleurs.

• BATIMENTS A DESTINATION D'EQUIPEMENTS COLLECTIFS

Pour les bâtiments à destination d'équipements collectifs, les principes généraux ci-dessus se déclinent notamment par :

- le choix d'implantation pour limiter l'impact visuel du bâtiment ou, au contraire, selon la fonction et le caractère identitaire de l'édifice, mettre en scène le bâtiment,
- leur volumétrie et leur implantation au regard du site et du bâti existant qui participe la silhouette générale de la ville (points de vue lointains,
- la tonalité des matériaux en harmonie avec les tonalités locales. Les teintes vives pourront être interdites sur de grandes surfaces,
- le traitement des abords et des clôtures, et les annexes qui contribuent à la valorisation du paysage.

Dans tous les cas :

- le recours à plusieurs couleurs doit être un élément de composition permettant d'accompagner (souligner, ou au contraire alléger) la volumétrie,
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit,
- les couvertures en matériaux brillants de toute nature (à l'exception des panneaux solaires) sont interdites.

• DISPOSITIFS ENERGETIQUES

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction (recherche de qualité environnementale, économies d'énergie, ...) est admis dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement.

La pose de panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en façade est autorisée dans la mesure où ceux-ci s'inscrivent dans l'architecture du bâtiment et participent pleinement à la composition architecturale, et à condition d'assurer une bonne intégration à leur environnement.

Les panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en toiture sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent du mieux possible dans le pan de la toiture. Est également autorisée la pose de panneaux solaires sur les toitures terrasses admises. Dans tous les cas, leur intégration doit être recherchée pour en limiter l'impact visuel.

UL - ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

■ GENERALITES

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

Lorsqu'un pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être fait application des dispositions prévues par le code de l'urbanisme pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet dans les conditions prévues à l'article L.123-1-12 du code de l'urbanisme (nouvel article L.151-19 du code de l'urbanisme).

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, les Dispositions Générales s'appliquent.

■ MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Les modalités de calcul du nombre de places de stationnement sont définies au sein des Dispositions Générales ; les modalités applicables pour les constructions existantes y sont notamment détaillées.

■ REGLES DE STATIONNEMENT

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Il est exigé à minima, pour les constructions à destination d'habitation :

- Dans le cas de construction neuve ou du changement de destination d'une construction en logement : 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

Des dispositions spécifiques s'appliquent concernant l'habitat, les bureaux, l'artisanat, l'hébergement hôtelier, les commerces, les entrepôts et les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, et également pour les deux roues. Voir dispositions Générales.

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

■ ASPECT QUALITATIF

Quelle que soit leur surface, les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager approprié à leur fonction et au contexte environnant.

Les espaces libres doivent être conçus :

- comme un accompagnement des constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière,
- en tenant compte de la composition des espaces libres voisins,
- en fonction de la nature du sol, de la topographie et de la configuration du terrain pour notamment limiter le ruissellement,
- afin de participer à une mise en valeur globale du cadre de vie.

Lors de travaux de réhabilitation ou d'extension sur des constructions existantes, la qualité des espaces libres doit être maintenue ou améliorée.

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales. Le recours aux espèces invasives est interdit.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble.

Les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les « orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs ».

■ ÉLEMENTS DE PATRIMOINE PAYSAGER A PRESERVER

La préservation et la mise en valeur des éléments de paysages naturels identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme (nouvel article L.151-19 du code de l'urbanisme) doivent être assurées dans les conditions mentionnées à l'article 11 des Dispositions Générales.

■ GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les toitures végétalisées entrent notamment dans ce processus en participant à la régulation des eaux pluviales tout en améliorant notamment le confort thermique du bâtiment.

UL - ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

UL - ARTICLE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

UL - ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les projets d'ensemble, la réalisation de fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain chaque nouveau logement et tout nouveau programme immobilier d'habitation et/ou professionnel.

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CARACTERE DES ZONES AU

La zone **1AU** correspond à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation et où les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont alors autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

La zone à urbaniser est constituée de 2 secteurs :

- Le secteur **1AUh** à vocation principale d'habitat - activités urbaines de type services, commerces de proximité....
- Le secteur **1AUe** est destiné à recevoir la zone d'activités économique d'envergure communale créée par la communauté de Communes du Pays d'Ancenis au niveau du secteur de la Gare.

La zone 2AU correspond à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen ou long terme et où les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe

Extrait du Rapport de Présentation :

« La zone d'activités économique d'envergure communale créée par la communauté de Communes du Pays d'Ancenis s'intègre dans le PLU de la commune de PANNECE par l'intermédiaire d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et d'un sous-secteur du règlement graphique et écrit (secteur 1AUe). »

Ce secteur a vocation à recevoir des constructions à usage artisanal, d'entrepôts, industriel, commercial (sous réserve) ou tertiaires, dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.

1AUe - ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les bâtiments à usage d'habitation
- Les bâtiments à usage de commerces de détails
- Les aires de jeux
- Les affouillements et exhaussements de sols, sauf ceux mentionnés à l'article 1AUe2

Les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont soumises à un ensemble de dispositions ; voir à ce propos l'article 12 des Dispositions Générales. Au sein de ces zones tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide sont interdits, et notamment les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article 2.

1AUe - ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions de la réalisation ou de la programmation des équipements publics nécessaires à leur desserte, et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site, les occupations et utilisations du sol suivantes :

• CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou enregistrement à conditions que les risques et nuisances fassent l'objet de mesures de prévention. Dans les zones exposées à des effets indirects, les constructions sont admises à condition de réduire la vulnérabilité des projets, notamment concernant les ouvertures vitrées
- Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise dans le sous-secteur.
- Dans les zones humides, les affouillements et exhaussements de sol pourront être autorisé dès lors que ceux-ci :
 - sont liés à la sécurité des personnes
 - sont liés à l'entretien, à la réhabilitation et la restauration des zones humides
 - sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

CONDITIONS RELATIVES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 2.1 ci-dessus sont admises dès lors qu'elles :

- sont projetées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur tout ou partie du secteur considéré, Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à destinations d'équipements collectifs ;
- sont desservies par des voiries et par des réseaux ayant une capacité suffisante au regard de l'opération projetée ;
- ne sont pas de nature à compromettre l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur, dans le cas où l'opération ne concerne qu'une partie du secteur concerné ;
- qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement cohérent, compatible avec les principes indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3)

1AUe - ARTICLE 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES

OUVERTES AU PUBLIC

- **DESSERTE**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage carrossable et en bon état d'entretien, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

- **ACCES**

Tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

- **VOIES NOUVELLES**

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, et notamment de collecte des déchets, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Le cas échéant, les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les principes d'accès et de voiries, de carrefour, de liaison douce et de continuité cyclable à réaliser figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs.

1AUe - ARTICLE 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

- **EAU POTABLE**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour tout bâtiment à destination d'habitation, d'activité, ou d'établissement recevant du public.

- **ASSAINISSEMENT : EAUX USÉES**

Lorsque les réseaux existent, toute construction à destination d'habitation, d'activité, ou d'établissement recevant du public doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, tout bâtiment pourra évacuer toutes les eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées à un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

- **ASSAINISSEMENT : EAUX PLUVIALES PRINCIPE GENERAL**

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'ensemble de ces aménagements ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées.

MAITRISE DU DEBIT DE REJET DES EAUX PLUVIALES

Les opérations d'aménagements, quelle que soit leur taille ou occupation, doivent intégrer des dispositifs techniques visant à limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public.

- **ELECTRICITE**

En dehors des emprises publiques, les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être enterrés à l'intérieur de l'emprise des lotissements et de toute opération d'ensemble (permis groupé, permis d'aménager, ...).

Dans les projets d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

1Aue - ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

1Aue - ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- **CHAMP D'APPLICATION**

Le champ d'application du présent article est précisé aux articles 6, 7 et 9 des Dispositions Générales du présent règlement.

- **REGLES GENERALES**

Les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives à ce secteur.

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit à l'alignement
- Soit à un minimum de 2 mètres en recul de l'alignement.

Toutefois, les garages doivent être implantés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

- **DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU RESEAU ROUTIER DEPARTEMENTAL**

Les bâtiments à destinations d'activités économiques doivent être implantés en observant un recul d'au moins 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 18.

Des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'une construction à destination d'équipement collectif, d'un équipement technique lié à la sécurité (défense contre l'incendie), à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (transformateur électrique), la construction peut être implantée dans les marges de recul en respectant le règlement départemental de voirie en vigueur.

1AUe - ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- **CHAMP D'APPLICATION**

Le champ d'application du présent article est précisé à l'article 9 des Dispositions Générales du présent règlement.

- **REGLES GENERALES**

Les constructions doivent être implantées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit à partir de l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale, au moins égale 3 mètres,
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à 3 mètres.

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

Non réglementé

1AUe - ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

1AUe - ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

1AUe - ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – CLOTURES

- **PRINCIPES GENERAUX**

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs.

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

- **CLOTURES**

REGLES GENERALES

Des dispositions spécifiques s'appliquent en bordure des voies départementales ; voir à ce propos les Dispositions Générales. À proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité : interdiction de mur plein, de haies vives, d'arbres, d'arbustes,

réalisation de pan coupé, ...

Les clôtures ne sont pas obligatoires et ne seront réalisées qu'en cas de nécessité, à savoir pour des raisons de sécurité et de protection. Leur hauteur sera limitée à 2 mètres sauf en cas d'impératifs liés à la sécurité du site concerné, ce qui devra être justifié. De plus, leur composition et couleurs devront être choisies en harmonie avec les constructions existantes et le site au sein duquel s'insère le projet.

Dans tous les cas, les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).

1AUe - ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- **GENERALITES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur l'unité foncière ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet en cas de mutualisation.

- **MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé

1AUe - ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- **ASPECT QUALITATIF ET QUANTITATIF**

Quelle que soit leur surface, les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager approprié à leur fonction et au contexte environnant.

- **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives à ce secteur.

Les merlons plantés, les bassins tampons paysagers et les zones tampons paysagers figurant aux orientations d'aménagement et de programmation doivent faire l'objet de plantations de haies à dominante arbustives et bocagères, ou de boisements denses selon les cas, constitués d'essences locales diversifiées. Une fois réalisés, ces espaces doivent être préservés dans le temps et faire l'objet d'un entretien régulier. Ils sont soumis aux dispositions de l'article 11 des Dispositions Générales en tant qu'éléments de paysages naturels.

Dans tous les cas le recours aux espèces invasives est interdit.

1AUe - ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

1AUe - ARTICLE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

1AUe - ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les projets d'ensemble, la réalisation de fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain chaque nouveau logement et tout nouveau programme immobilier d'habitation et/ou professionnel.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUh

Extrait du Rapport de Présentation :

Le secteur **1AUh** correspond aux secteurs à caractère naturel, non ou très peu bâtis, peu ou non équipés et difficilement accessibles (au moment de l'élaboration du PLU). La configuration des terrains, la superficie, le parcellaire inadapté et la situation stratégique pour le développement de l'urbanisation imposent le recours à une opération d'aménagement pour rechercher une cohérence d'ensemble. Les équipements permettant de desservir le projet se situent à proximité immédiate.

Le préfixe 1 précise le phasage indicatif d'urbanisation dans le temps (court-moyen termes).

La vocation du secteur 1AUh est de permettre une urbanisation à dominante d'habitat et d'activités économiques compatibles avec l'habitat dont l'aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

1AUh - ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, installations, aménagements et travaux destinées à l'industrie,
- les nouvelles constructions destinées exclusivement à la fonction d'entrepôt,
- les constructions, installations, aménagements et travaux destinées à l'exploitation forestière,
- les nouvelles constructions destinées à l'exploitation agricole,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs,
- l'aménagement de terrains de camping,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée,
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,
- les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux mentionnés à l'article 1AUh2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les installations nouvelles classées soumises à autorisation préalable ou enregistrement.

Les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont soumises à un ensemble de dispositions ; voir à ce propos l'article 12 des Dispositions Générales. Au sein de ces zones tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide sont interdits, et notamment les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article 2.

Les éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme (nouvel article L.151-19 du code de l'urbanisme) sont soumis à un ensemble de dispositions, dont le permis de démolir; voir à ce propos l'article 10 des Dispositions Générales.

1AUh - ARTICLE 2 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- **CONDITIONS RELATIVES À DES RISQUES OU DES NUISANCES**

Sont autorisés :

- Toute occupation du sol compatible avec la vocation de la zone sous réserve qu'elle s'inscrive dans une opération d'aménagement d'ensemble.
- les constructions, installations, aménagements et travaux destinés à l'artisanat à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels ;
- L'agrandissement ou la transformation des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU, et dont la création est interdite par le règlement, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des nuisances pour les riverains.
- les entrepôts à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une activité de vente déjà en place,
- les installations classées soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances éventuelles,
 - dans le cas d'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à déclaration, que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale ;
- les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité de garage existante à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.
- les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise dans le sous-secteur.
- Dans les zones humides :
 - Les affouillements et exhaussements de sol pourront être autorisés dès lors que ceux-ci :
 - sont liés à la sécurité des personnes
 - sont liés à l'entretien, à la réhabilitation et la restauration des zones humides
 - sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

- **CONDITIONS RELATIVES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 2.1 ci-dessus sont admises dès lors qu'elles :

- sont projetées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur tout ou partie du secteur considéré, Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à destinations d'équipements collectifs ;
- sont desservies par des voiries et par des réseaux ayant une capacité suffisante au regard de l'opération projetée ;
- ne sont pas de nature à compromettre l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur, dans le cas où l'opération ne concerne qu'une partie du secteur concerné ;
- qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement cohérent, compatible avec les principes indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

1AUh - ARTICLE 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- **DESSERTE**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage carrossable et en bon état d'entretien, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

- **ACCES**

Tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

- **VOIES NOUVELLES**

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, et notamment de collecte des déchets, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires. Les voies en impasse seront évitées.

Le cas échéant, les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les principes d'accès et de voiries, de carrefour, de liaison douce et de continuité cyclable à réaliser figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs.

Toute voie nouvelle doit

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons interquartiers, seront privilégiées.
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton), importance à définir selon l'usage programmé de la voie (voie de transit, voie de desserte finale, servitude de passage pour accès à des constructions en second rideau et au-delà...)

1AUh - ARTICLE 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

- **EAU POTABLE**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour tout bâtiment à destination d'habitation, d'activité, ou d'établissement recevant du public.

- **ASSAINISSEMENT : EAUX USÉES**

Toute construction à destination d'habitation, d'activité, ou d'établissement recevant du public doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

- **ASSAINISSEMENT : EAUX PLUVIALES PRINCIPE GENERAL**

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'ensemble de ces aménagements ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

MAITRISE DU DEBIT DE REJET DES EAUX PLUVIALES

Les opérations d'aménagements, quelle que soit leur taille ou occupation, doivent intégrer des dispositifs techniques visant à limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public.

- **ELECTRICITE**

En dehors des emprises publiques, les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être enterrés à l'intérieur de l'emprise des lotissements et de toute opération d'ensemble (permis groupé, permis d'aménager, ...).

Dans les projets d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

1AUh - ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

1AUh - ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- **CHAMP D'APPLICATION**

Le champ d'application du présent article est précisé aux articles 6, 7 et 9 des Dispositions Générales du présent règlement.

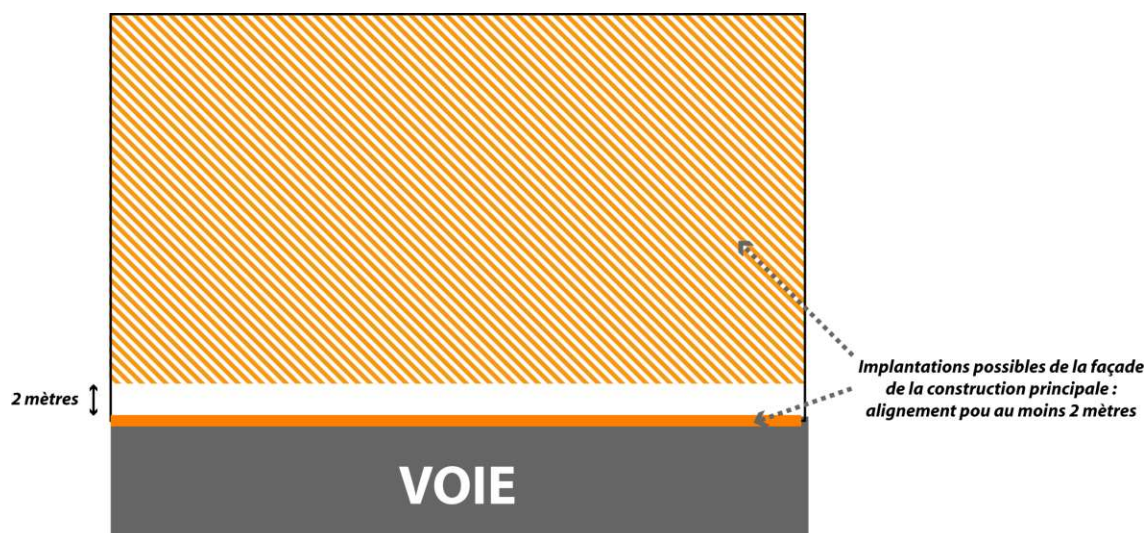
Des dispositions spécifiques s'appliquent pour la sauvegarde et la mise en valeur des éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme (nouvel article L.151-19 du code de l'urbanisme); voir à ce propos l'article 11.4 des Dispositions Générales.

- **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES OUVERTES À LA CIRCULATION AUTOMOBILE**

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- **Soit à l'alignement**
- **Soit à un minimum de 2 mètres** en recul de l'alignement.

Toutefois, les garages doivent être implantés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.



• DISPOSITIFS ENERGETIQUES

Des dépassements des reculs définis ci-dessus sont autorisés pour le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés à la recherche d'économies d'énergie telle que l'amélioration des performances thermiques du bâtiment, dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement.

• DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LIAISONS DOUCES ET AUX COURS D'EAU

Par rapport aux liaisons douces, les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit à un minimum de 1,5 mètre en recul de celles-ci.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 15 mètres en recul des rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques.

• DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement (raccordement satisfaisant avec l'existant, harmonie des reculs des constructions entre elles et par rapport aux voies, ...) :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées différemment des dispositions définies par la règle générale. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante ;
- lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction ;
- lorsque la construction est implantée à l'angle de deux voies, les constructions doivent être implantées sur chacune des voies de façon à respecter l'alignement de fait défini par les constructions existantes,
- lorsque la construction est implantée sur un terrain entre deux voies, la construction doit être implantée à l'alignement de la voie qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie à l'alignement ; sauf exception justifiée par le caractère particulier de celle-ci, il n'est pas fixé de règle d'implantation par rapport à l'autre rue ;
- lorsqu'il s'agit d'une construction à destination d'équipement collectif, d'un équipement technique lié à la sécurité (défense contre l'incendie), à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (transformateur électrique), la construction peut être implantée dans les marges de recul.

Les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les « orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs ».

- **DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX PROJETS D'ENSEMBLE ET AUX EQUIPEMENTS IMPORTANTS**

Dans le cadre d'un projet d'ensemble (lotissement soumis à permis d'aménager, opération groupée, ...) ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants, des dispositions différentes peuvent être admises.

1AUh - ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- **CHAMP D'APPLICATION**

Le champ d'application du présent article est précisé à l'article 9 des Dispositions Générales du présent règlement.

Des dispositions spécifiques s'appliquent pour la sauvegarde et la mise en valeur des éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme (nouvel article L.151-19 du code de l'urbanisme) ; voir à ce propos l'article 11.4 des Dispositions Générales.

- **IMPLANTATION SUR UNE PROFONDEUR DE 20 METRES (BANDE DE CONSTRUCTIBILITE PRINCIPALE)**

La bande de constructibilité principale est mesurée à partir de l'alignement.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES LATERALES

Les constructions doivent être implantées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit à partir de l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale, au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres,
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à la demi- hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES SEPARATIVES (FONDS DE TERRAIN)

La distance du bâtiment vis-à-vis des fonds de terrain doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 2 m.

Toutefois une implantation en limite de fond de terrain est admise :

- lorsque la hauteur du bâtiment, pour les parties situées dans la marge de retrait, est inférieure 3.50 mètres,
- lorsque le bâtiment s'adosse à un bâtiment voisin ou à un mur en bon état existants, implantés en limite de fond de terrain sur l'unité foncière voisine, à condition de ne pas excéder leurs dimensions.
- Lorsque le projet concerne une annexe.

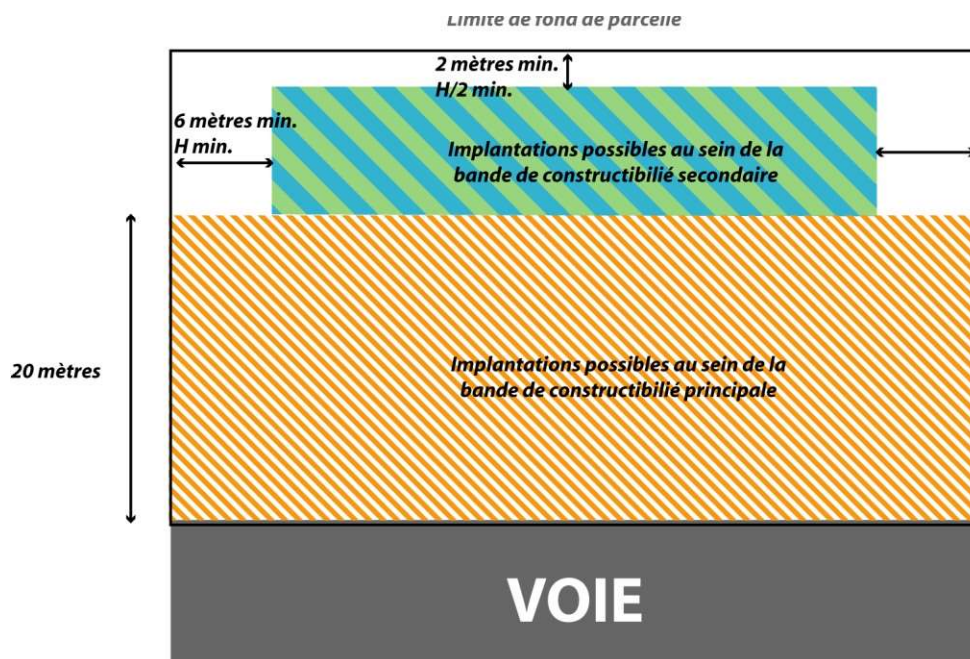
- **IMPLANTATION AU DELA D'UNE PROFONDEUR DE 20 METRES (BANDE DE CONSTRUCTIBILITE SECONDAIRE)**

La bande de constructibilité secondaire est mesurée à partir de l'alignement.

La distance du bâtiment vis-à-vis des limites séparatives doit être égale ou supérieure à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 6 mètres.

Toutefois une implantation en limite séparative est admise :

- lorsque la hauteur du bâtiment, pour les parties situées dans la marge de retrait, est inférieure à 3.50 mètres à l'égout
- lorsque le bâtiment s'adosse à un bâtiment voisin existant, implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, à condition de ne pas excéder sa dimension
- Lorsque la construction est une annexe, sous réserve d'une hauteur maximale fixée à 3.50 mètres



• DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives qui jouxtent les zones A et N, en observant un retrait minimum de 3 mètres.
- Lorsqu'il s'agit de la surélévation ou de l'extension d'un bâtiment existant implanté différemment de la règle définie ci-dessus, un recul moindre est admis. Dans ce cas, le projet devra obligatoirement s'implanter dans le prolongement des murs du bâtiment existant ;
- lorsqu'il s'agit d'une construction à destination d'équipement collectif, d'un équipement technique lié à la sécurité (défense contre l'incendie), à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (transformateur électrique), la construction peut être implantée en retrait de toutes limites séparatives ;
- Lorsqu'il existe une servitude de cour commune passée par acte authentique.
- Lorsque l'une ou plusieurs des constructions situées sur les terrains contigus sont implantées en retrait des limites séparatives latérales, une implantation en harmonie avec l'une de ces constructions est admise.

• DISPOSITIFS ÉNERGÉTIQUES

Des dépassements des reculs définis ci-dessus sont autorisés pour le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés à la recherche d'économies d'énergie telle que l'amélioration des performances thermiques du bâtiment, dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement

1AUh - ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non règlementé

1AUh - ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

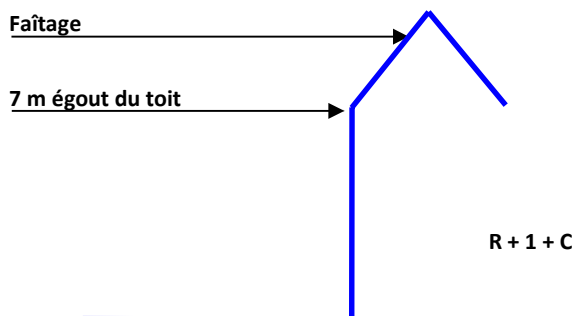
1AUh - ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais (les modalités de calcul sont détaillées dans le lexique).

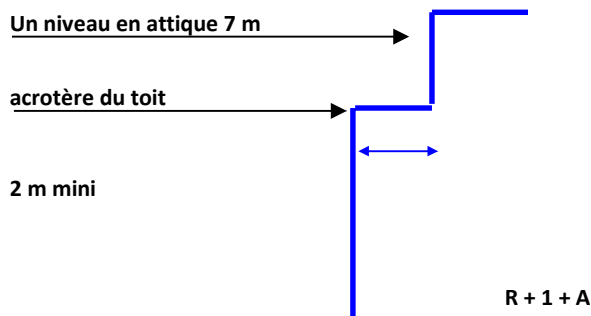
- HAUTEUR SUR UNE PROFONDEUR DE 20 METRES (BANDE DE CONSTRUCTIBILITE PRINCIPALE)

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **7 mètres** à l'égout de toiture ou à l'acrotère des toitures terrasses.

Cas d'une toiture à deux pentes



Cas de création d'une terrasse en toiture



Les éléments de patrimoine bâti identifiés en vertu de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme (nouvel article L.151-19 du code de l'urbanisme) seront maintenus dans leur hauteur et leur volume.

7.3. HAUTEUR AU DELA D'UNE PROFONDEUR DE 20 M (BANDE SECONDAIRE)

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à :

- 3.50 mètres en limite séparative
- La distance séparant le point le plus proche de la construction de la limite séparative pour les constructions implantées entre 3.50 et 7 mètres d'une limite séparative.

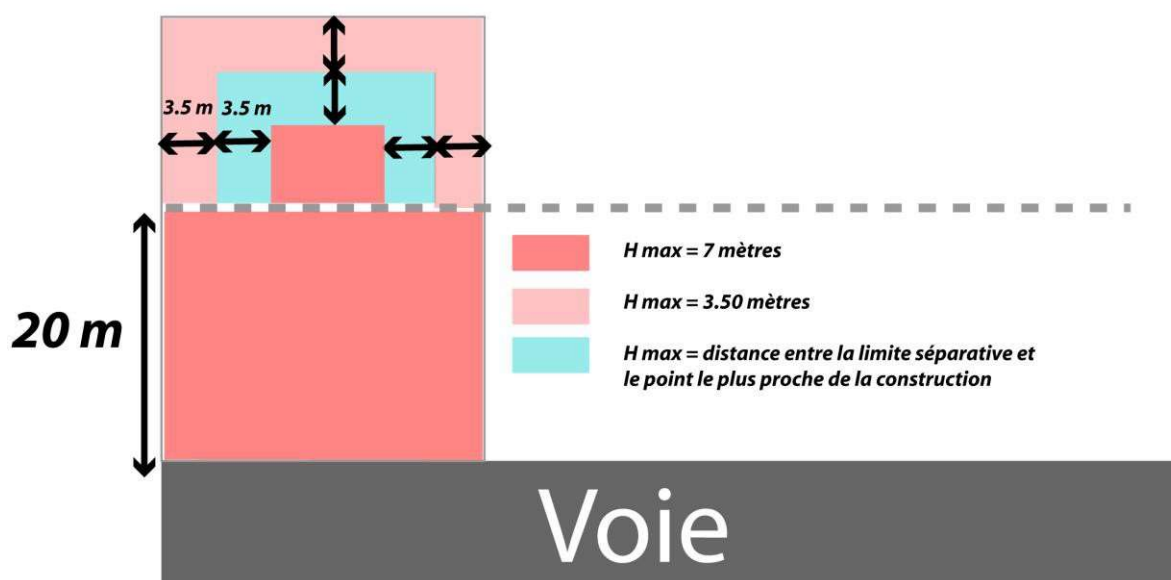


Illustration de la règle de hauteur maximale au-delà d'une bande de 20 mètres mesurée depuis la limite entre le terrain d'assiette du projet et la voie publique le desservant

La hauteur des équipements publics et d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

En tout état de cause, la hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti existant, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une rue ou autour d'une place. Le respect de cette unité est valable également pour les rues en pente (maintien de la régularité des décrochements par exemple). L'harmonie avec l'environnement bâti existant est ici entendue avec les

constructions qui jouxtent le projet.

1AUh - ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - CLOTURES

• PRINCIPES GENERAUX

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs.

Ces principes généraux concernent aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...). Il est en de même des constructions annexes qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Les façades donnant sur les voies fluviales, cours d'eau et voies ferrées doivent être traitées comme des façades principales, ouvertes sur un espace public.

• ÉLEMENTS DE PATRIMOINE BATIS A PRESERVER

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine bâti et des murs de clôtures identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme (nouvel article L.151-19 du code de l'urbanisme) doivent être assurées dans les conditions mentionnées à l'article 10 des Dispositions Générales.

• FAÇADES ET PIGNONS

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts,
- les enduits de couleurs variées,
- le blanc pur.

La tonalité des revêtements sera en harmonie avec les façades voisines.

L'aspect des bâtiments anciens devra être respecté lors d'une restauration : respect des matériaux de toiture et respect des murs en pierres apparentes ou enduits pour les bâtiments actuellement dans cet état.

Sous réserve de bonne intégration le recouvrement des pignons par des bardages pourra être autorisé.

Les coffres de volets roulants, visibles depuis l'espace public, sont interdits.

Les transformations d'anciennes vitrines commerciales qui dénatureraient la composition architecturale de la façade du bâtiment existant sont interdites. Leurs aménagements doivent prendre en compte l'équilibre général de la façade de l'immeuble (voir illustrations en annexes).

• TOITURES

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes et vérandas, ni aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les toitures peuvent être à pentes, en terrasse ou courbe.

▪ Toitures à pente

- Les toitures à pente doivent être couvertes en ardoise ou tout autre matériau d'aspect et de tenue identique à l'ardoise. La pente de la couverture sera comprise entre 30° et 45°.
- L'utilisation d'autres matériaux de couverture pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie et dans le cas de projets d'expression architecturale.

▪ Toitures terrasses

- Les toitures terrasse pourront être autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte urbain et paysager.

Des formes et matériaux de toitures divers pourront également être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables...). Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

- **ANNEXES**

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

Dans tous les cas, les annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction principale. La notion d'harmonie ne se traduit pas nécessairement par une unité de matériaux de façade ou de couverture.

- **DISPOSITIFS ENERGETIQUES**

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction (recherche de qualité environnementale, économies d'énergie, ...) est admis dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement.

La pose de panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en façade est autorisée dans la mesure où ceux-ci s'inscrivent dans l'architecture du bâtiment et participent pleinement à la composition architecturale, et à condition d'assurer une bonne intégration à leur environnement.

Les panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en toiture sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent du mieux possible dans le pan de la toiture. Est également autorisée la pose de panneaux solaires sur les toitures terrasses admises (voir ci-dessus). Dans tous les cas, leur intégration doit être recherchée pour en limiter l'impact visuel.

- **CLOTURES**

REGLES GENERALES

Des dispositions spécifiques s'appliquent en bordure des voies départementales ; voir Dispositions Générales.

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements). Les matériaux doivent être en harmonie avec ceux des murs voisins et de la construction principale. La simplicité et l'homogénéité doivent prévaloir.

MISE EN ŒUVRE DES CLOTURES

La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage.

■ **En limite de voie publique, le long de laquelle donne la façade principale et en limites séparatives le long de la marge de recul éventuelle, les clôtures doivent être constituées :**

- d'un mur plein en maçonnerie enduite ou apparente d'une hauteur maximale de 0.80 mètre,
- d'un mur-bahut en maçonnerie enduite ou apparente d'une hauteur maximale de 0.80 mètre, surmonté d'une grille ouvragée, d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage,
- de haies vives composées d'essences locales variées

En tout état de cause l'ensemble de ces dispositifs ne devra pas dépasser une hauteur maximum de 1,8 mètre.

■ **En limites séparatives, les clôtures peuvent être constituées :**

- d'un mur plein,
- d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée, d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage,
- de haies vives composées d'essences locales variées,
- d'un grillage sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences locales.

En tout état de cause l'ensemble de ces dispositifs ne devra pas dépasser une hauteur maximum de 2 mètres.

1AUh - ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

■ GENERALITES

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

Lorsqu'un pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être fait application des dispositions prévues par le code de l'urbanisme pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet dans les conditions prévues à l'article L.123-1-12 du code de l'urbanisme (nouvel article L.151-33 du code de l'urbanisme).

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, les Dispositions Générales s'appliquent.

■ MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Les modalités de calcul du nombre de places de stationnement sont définies au sein des Dispositions Générales ; les modalités applicables pour les constructions existantes y sont notamment détaillées.

■ REGLES DE STATIONNEMENT

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Il est exigé à minima, pour les constructions à destination d'habitation :

- Dans le cas de construction neuve ou du changement de destination d'une construction en logement : 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

Des dispositions spécifiques s'appliquent concernant l'habitat, les bureaux, l'artisanat, l'hébergement hôtelier, les commerces, les entrepôts et les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, et également pour les deux roues. Voir dispositions Générales.

1AUh - ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

■ ASPECT QUALITATIF

Quelle que soit leur surface, les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager approprié à leur fonction et au contexte environnant.

Les espaces libres doivent être conçus :

- comme un accompagnement des constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière,
- en tenant compte de la composition des espaces libres voisins,
- en fonction de la nature du sol, de la topographie et de la configuration du terrain pour notamment limiter le ruissellement,
- afin de participer à une mise en valeur globale du cadre de vie.

Lors de travaux de réhabilitation ou d'extension sur des constructions existantes, la qualité des espaces libres doit être maintenue ou améliorée.

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales. Le recours aux espèces invasives est interdit.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble.

Les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les « orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs ».

■ ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE PAYSAGER A PRESERVER

La préservation et la mise en valeur des éléments de paysages naturels identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme (nouvel article L.151-19 du code de l'urbanisme) doivent être assurées dans les conditions mentionnées à l'article 11 des Dispositions Générales.

■ GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les toitures végétalisées entrent notamment dans ce processus en participant à la régulation des eaux pluviales tout en améliorant notamment le confort thermique du bâtiment.

Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres à 50 % de chaque et engazonnées, éventuellement pavés sur lit de sable non jointoyés.

1AUh - ARTICLE 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

1AUh - ARTICLE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

1AUh - ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les projets d'ensemble, la réalisation de fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain chaque nouveau logement et tout nouveau programme immobilier d'habitation et/ou professionnel.

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Extrait du Rapport de Présentation :

« Le secteur **2AU** correspond aux secteurs à caractère naturel, non ou très peu bâtis, destinés à être ouvert à l'urbanisation à long terme dans le cadre d'un projet d'ensemble. Les réseaux existants à la périphérie de l'opération projetée n'ont pas la capacité suffisante pour desservir l'opération considérée.

C'est un secteur peu ou non équipé et difficilement accessible (au moment de l'élaboration du PLU). L'absence de liaisons confortables et directes avec le reste des espaces urbanisés et la réflexion, pour le moment insuffisamment aboutie pour prévoir l'organisation précise de ces secteurs, ne permettent pas d'envisager une urbanisation à court terme.

Afin de préserver l'ensemble des potentialités d'urbanisation du secteur, il s'agit d'interdire les occupations et utilisations du sol qui le rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation.

Le préfixe 2 (long terme) précise le phasage indicatif d'urbanisation dans le temps. Les terrains ne pourront être livrés à la construction qu'à la suite de la modification ou de la révision du PLU, procédures destinées notamment à préciser les conditions et les vocations de cette urbanisation. »

2AU - ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 ci-dessous sont interdites.

Les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont soumises à un ensemble de dispositions ; voir à ce propos l'article 12 des Dispositions Générales. Au sein de ces zones tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide sont interdits, et notamment les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article 2.

2AU - ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

■ **CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition :
 - o que par leur nature, leur importance et leur localisation, ces constructions ne compromettent pas l'aménagement ultérieur et cohérent du secteur,
 - o d'une bonne intégration dans leur environnement naturel et bâti.
- la réfection, l'aménagement, l'extension limitée des constructions à destination d'habitation existantes à condition que par leur nature, leur importance et leur localisation, ces constructions ne compromettent pas l'aménagement ultérieur et cohérent du secteur. L'extension est limitée à 30 % d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.
- les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise dans le secteur.

■ **CONDITIONS RELATIVES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Les occupations et utilisations du sol autorisées doivent être compatibles avec les principes indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

Les éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme (nouvel article L.151-19 du code de l'urbanisme) sont soumis à un ensemble de dispositions, dont le permis de démolir; voir à ce propos les Dispositions Générales.

2AU - ARTICLE 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES

OUVERTES AU PUBLIC

Tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les principes d'accès et de voiries, de carrefour, de liaison douce et de continuité cyclable à réaliser figurant dans les « orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs ».

2AU - ARTICLE 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

■ EAU POTABLE

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction à destination d'habitation, d'activité, ou d'établissement recevant du public.

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

■ ASSAINISSEMENT : EAUX USÉES

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Les canalisations d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes, ainsi que les eaux artisanales et industrielles prétraitées conformes aux normes de rejet.

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement (réseau collectif).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

■ ASSAINISSEMENT : EAUX PLUVIALES

PRINCIPE GENERAL

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'ensemble de ces aménagements ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

2AU - ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Le champ d'application du présent article est précisé aux articles 6, 7 et 9 des Dispositions Générales du présent règlement.

Les travaux portant sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU doivent respecter l'implantation de celles-ci vis-à-vis de l'alignement.

Dans les autres cas, les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit à l'alignement
- Soit en recul d'au moins 1 mètre par rapport à la voie

2AU - ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, installations, aménagements et travaux doivent être implantées :

- Soit en limites séparatives
- Soit en retrait des limites séparatives, en respectant un retrait minimal de 3 mètres.

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

Non règlementé

2AU - ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

2AU - ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

2AU - ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - CLOTURES

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...). Il est en de même des constructions annexes qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

2AU - ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non règlementé

2AU - ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Le caractère naturel du secteur doit être préservé.

La préservation et la mise en valeur des éléments de paysages naturels identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme (nouvel article L.151-19 du code de l'urbanisme) doivent être assurées dans les conditions mentionnées au sein des Dispositions Générales. Ces dispositions s'appliquent également aux boisements et haies à préserver ainsi qu'aux merlons plantés figurant aux orientations d'aménagement et de programmation.

Les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs.

2AU - ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

2AU - ARTICLE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

2AU - ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CARACTERE DES ZONES A

« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles (article R 123-7 du Code de l'Urbanisme – nouvel article R.151-22 du code de l'urbanisme). ».

Seules peuvent être admises dans ces zones les constructions et installations nécessaires à l'exercice de l'activité agricole, celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antennes de télécommunications, châteaux d'eau, éoliennes...). »

La zone Agricole est constituée de 6 secteurs :

- le secteur **A**, correspondant aux parties de territoire affectées strictement aux activités agricoles
- le secteur **1Ah**, d'urbanisation existante correspondant à certains « hameaux » en secteur agricole
- le secteur **2Ah1**, d'urbanisation diffuse existante sous la forme « d'écarts »
- le secteur **2Ah2**, d'urbanisation diffuse qui concerne des bâtiments existants, isolés en zone agricole, permettant l'extension des constructions à vocation d'activités économiques autres qu'agricoles
- le secteur **2Ah3**, d'urbanisation diffuse qui concerne des bâtiments existants, isolés en zone agricole, permettant les constructions nouvelles à vocation d'activités économiques autres qu'agricoles
- le secteur **An**, agricole inconstructible, correspondant à des espaces à enjeux environnementaux ou paysagers à préserver de toutes constructions, installations ou types de travaux.

CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

A - ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-dessous, sauf celles mentionnées à l'article 2:

- les constructions destinées à l'habitation, l'industrie, l'hébergement hôtelier, aux bureaux, aux commerces ou à l'artisanat
- les constructions destinées aux déchets industriels, traitement, stockage ou enfouissement,
- Toute reconstruction, sauf après sinistre, de bâtiments à usage non agricole,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs,
- l'aménagement de terrains de camping,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée,
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les installations de méthanisation non liés à une exploitation agricole existante sur l'unité foncière.

Les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont soumises à un ensemble de dispositions ; voir à ce propos les Dispositions Générales. Au sein de ces zones tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide sont interdits, et notamment les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article 2.

A - ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

■ CONDITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Sont admises dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'implantent et ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, les occupations et utilisations des sols suivantes :

2.1. En secteur A :

- les constructions et installations à destination agricole dès lors qu'elles sont nécessaires et directement liées à une exploitation agricole existante telle que définie à l'article L311-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime.
- les constructions nouvelles à destination d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction agricole et leurs annexes) aux conditions cumulatives suivantes :
 - o que la réutilisation de bâtiments existants (option privilégiée) ne soit pas envisageable.
 - o qu'elles soient liées à des bâtiments ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone A et disposant d'un usage agricole effectif,
 - o qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation, au regard de sa taille, de son organisation, de la nature des activités exercées et du volume des productions.
 - o qu'elles soient localisées en continuité d'un groupe bâti existant (village, hameau, agglomération) pour favoriser son intégration ; en cas d'impossibilité qu'elles soient localisées à une distance maximale de 50 mètres des bâtiments de l'exploitation,
 - o qu'il soit édifié un seul logement de fonction par siège d'exploitation agricole ; toutefois des logements de fonction supplémentaires peuvent être autorisés en fonction de l'importance de l'activité (taille et volume du site d'activités) et du statut de l'exploitation (société, groupement, ...). Toute demande de logement de fonction supplémentaire devra répondre à la même exigence de nécessité au regard de l'activité agricole ou de son accroissement, au regard de la contribution du demandeur au travail commun, ainsi que de la présence éventuelle de plusieurs sites ou ateliers de production, en prenant en compte les critères de tailles et de volumes de l'activité sur chaque site.
- Les locaux de permanence ou de surveillance nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation, sous réserve qu'ils soient incorporés ou en extension d'un des bâtiments agricoles faisant partie de l'exploitation et que leur surface totale ne dépasse pas 30m².
- la réfection, l'aménagement et l'extension d'un bâtiment agricole aisément réutilisable dans le cadre d'un changement de destination en habitation nécessaire à l'exploitation agricole (logement de fonction agricole) aux conditions cumulatives suivantes :
 - o le projet doit être motivé par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité et de sa taille,
 - o le bâtiment doit être localisé à proximité des bâtiments de l'exploitation,
 - o qu'il soit aménagé un seul logement de fonction par siège d'exploitation agricole ; toutefois des logements de fonction supplémentaires peuvent être autorisés en fonction de l'importance de l'activité (taille et volume du site d'activités) et du statut de l'exploitation (société, groupement, ...).
- les changements de destination de bâtiment d'intérêt patrimonial en vue de leur utilisation dans le cadre de la diversification des activités de l'exploitation agricole sous forme de services (gîtes, chambres d'hôtes, locaux pour la restauration, les activités pédagogiques ou de loisirs...).
- Les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles en habitation non liée à une activité agricole sous réserve que le bâtiment soit identifié aux documents graphiques du règlement. Si le débouché est sur une route départementale, il doit obligatoirement présenter les distances de visibilité minimales requises.
- les constructions de faible emprise et les installations techniques directement liées à l'activité agricole à condition qu'elles soient liées à la gestion des réserves d'eau (telle que station et équipement de pompage, ...) sous réserve qu'elles ne dénaturent pas le caractère des paysages et qu'elles s'intègrent à l'espace environnant ; des plantations pourront être exigées à cet effet afin de les dissimuler dans le paysage,
- l'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables et leurs ouvrages techniques annexes, sous réserve de respecter la réglementation en vigueur et de ne pas apporter de gêne à l'activité agricole,
- les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires au bon fonctionnement de l'activité agricole ou qu'ils soient nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

2.1.2 En secteurs A et An :

- les constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

2.1.3 En secteur 1Ah :

- la création de nouvelles constructions en comblement de dents creuses, sous réserve que la construction projetée n'induisse pas de gêne pour le développement des activités agricoles environnantes (respect des règles de réciprocité vis-à-vis des bâtiments agricoles,...),
les annexes ou dépendances sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 40 m² (sauf pour les piscines non couvertes ou l'emprise au sol n'est pas règlementée)

2.1.4. En secteur 2Ah3 :

- la création de nouvelles constructions à destination d'activités, sous réserve que la construction projetée n'induisse pas de gêne pour le développement des activités agricoles environnantes (respect des règles de réciprocité vis-à-vis des bâtiments agricoles,...).

2.1.5 En secteurs 1Ah et 2Ah1 :

- la reconstruction après sinistre,
- la rénovation et le changement de destination des bâtiments d'intérêt patrimonial ou architectural (L 123-1-5 II 6° - nouvel article L.151-11 du code de l'urbanisme - étoilage aux documents graphiques) sans création de surface de plancher supplémentaire, sous réserve de conserver les éléments patrimoniaux constitutifs de la construction initiale et sous réserve d'être identifiés aux documents graphiques du règlement. Si le débouché est sur une route départementale, il doit obligatoirement présenter les distances de visibilité minimales requises.
- l'extension d'un bâtiment à usage d'habitation sous réserve que l'emprise au sol ne dépasse pas 50 % de l'emprise au sol préexistante dans la limite de 50 m² d'emprise au sol nouvelle créée à la date d'approbation du PLU, dans la limite où l'emprise au sol cumulée du bâtiment existant et de l'extension ne dépasse pas 250 m² d'emprise au sol. »

2.1.6 En secteur 2Ah2 :

- L'extension ou l'adaptation sans changement de destination des bâtiments à usage d'activités existants sous réserve que la surface de plancher ne dépasse pas 50 % de la surface de plancher préexistante dans la limite de 50 m² de surface de plancher nouvelle créée à la date d'approbation du PLU, dans la limite où la surface de plancher cumulée du bâtiment existant et de l'extension ne dépasse pas 500 m² de surface de plancher.
- l'extension ou l'adaptation d'un bâtiment à usage d'habitation existant sous réserve que la surface de plancher ne dépasse pas 50 % de la surface de plancher préexistante dans la limite de 50 m² de surface de plancher nouvelle créée à la date d'approbation du PLU, dans la limite où la surface de plancher cumulée du bâtiment existant et de l'extension ne dépasse pas 150 m² de surface de plancher.

2.1.7 En secteurs 1Ah, 2Ah1, 2Ah2 et 2Ah3 :

- les annexes ou dépendances sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 40 m², que la hauteur ne dépasse pas 3.50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et qu'elles soient implantées à 20 mètres maximum du bâtiment principal dont elles dépendent.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.
- Les équipements et installations techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes domestiques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble du projet, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, et qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages.

2.1.8 Dans les zones humides :

Les affouillements et exhaussements de sol pourront être autorisés dès lors que ceux-ci :

- Sont liés et nécessaires aux activités agricoles, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à la zone humide
- sont liés à la sécurité des personnes
- sont liés à l'entretien, à la réhabilitation et la restauration des zones humides

- sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

■ CONDITIONS RELATIVES À DES NUISANCES OU A DES RISQUES

Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, et implantées à plus de 100 mètres de toute limite de zone urbaine ou à urbaniser.

Les éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme (nouvel article L.151-19 du code de l'urbanisme) sont soumis à un ensemble de dispositions, dont le permis de démolir ; voir à ce propos les Dispositions Générales.

A - ARTICLE 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

■ DESSERTE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage carrossable et en bon état d'entretien, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

■ ACCES

Tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

Le changement de destination est conditionné au fait que le débouché existant sur une route départementale doit présenter les distances de visibilité minimales requises.

Toute création de nouvel accès direct est interdite sur la **RD 878**.

■ VOIES NOUVELLES

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

A - ARTICLE 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

■ EAU POTABLE

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction à destination d'habitation, d'activité, ou d'établissement recevant du public.

En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

■ ASSAINISSEMENT : EAUX USÉES

Tout bâtiment doit évacuer toutes les eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées à un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

PRINCIPE GENERAL

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'ensemble de ces aménagements ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

MAITRISE DU DEBIT DE REJET DES EAUX PLUVIALES

Les opérations d'aménagements, quelle que soit leur taille ou occupation, doivent intégrer des dispositifs techniques visant à limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public.

A - ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

■ CHAMP D'APPLICATION

Le champ d'application du présent article est précisé aux articles 6, 7 et 9 des Dispositions Générales du présent règlement.

Des dispositions spécifiques s'appliquent pour la sauvegarde et la mise en valeur des éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme (nouvel article L.151-19 du code de l'urbanisme) ; voir à ce propos les Dispositions Générales.

■ DISPOSITIONS PROPRES AU RESEAU COMMUNAL (À L'EXCLUSION DU DOMAINE PUBLIC DEPARTEMENTAL)

REGLES GENERALES

Les constructions destinées à l'exploitation agricole doivent être implantées en observant un recul, mesuré horizontalement de tout point des constructions, **d'au moins 10 mètres** par rapport à l'axe des voies communales et des voies privées à usage public.

Les autres constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement
- Soit en observant un recul, mesuré horizontalement de tout point des constructions, d'au moins 3 mètres par rapport à l'axe des voies communales et des voies privées à usage public.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des implantations différentes sont autorisées :

- lorsqu'il s'agit d'étendre une construction existante implantée dans la marge de recul définie ci-dessus, les extensions sont autorisées à condition de ne pas réduire le recul existant. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'arrêt de péril ou de construction à l'état de ruine.
- lorsqu'il s'agit d'une construction à destination d'équipement collectif, d'un équipement technique lié à la sécurité (défense contre l'incendie), à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (transformateur électrique), la construction peut être implantée dans les marges de recul.
- Lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction ;
- lorsque la construction est implantée à l'angle de deux voies, les constructions doivent être implantées sur chacune des voies de façon à respecter l'alignement de fait défini par les constructions existantes,
- lorsque la construction concerne un projet nécessaire à la mise aux normes des bâtiments d'exploitation agricole

(couverture de fumière ou aire d'exercice...)

- lorsque la construction est implantée sur un terrain entre deux voies, la construction doit être implantée à l'alignement de la voie qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie à l'alignement ; sauf exception justifiée par le caractère particulier de celle-ci, il n'est pas fixé de règle d'implantation par rapport à l'autre rue ;

■ DISPOSITIONS PROPRES AU DOMAINE PUBLIC DEPARTEMENTAL

Des dispositions de recul spécifiques s'appliquent par rapport voies et emprises publiques départementales ; celles-ci sont détaillées au sein des Dispositions Générales.

■ DISPOSITIFS ENERGETIQUES

Des dépassements des reculs définis aux articles 6.2 et 6.3 ci-dessus sont autorisés pour le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés à la recherche d'économies d'énergie telle que l'amélioration des performances thermiques du bâtiment, dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement.

■ DISPOSITIONS APPLICABLES AUX COURS D'EAU

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une **distance minimale de 35 mètres** en recul des rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques.

A - ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

■ CHAMP D'APPLICATION

Le champ d'application du présent article est précisé au sein des Dispositions Générales du présent règlement.

Des dispositions spécifiques s'appliquent pour la sauvegarde et la mise en valeur des éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme (nouvel article L.151-19 du code de l'urbanisme); voir à ce propos les Dispositions Générales.

■ REGLES GENERALES

Les bâtiments doivent être implantés :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait d'une ou des limites séparatives en respectant une ou des marges latérales au moins égale à la demi hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

■ DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions destinées à l'exploitation agricole doivent être implantées en retrait des limites séparatives communes aux zones urbaine, à urbaniser, au secteur 1Ah et 2Ah1, avec un **minimum de 10 mètres**.

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

Non règlementé

A - ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

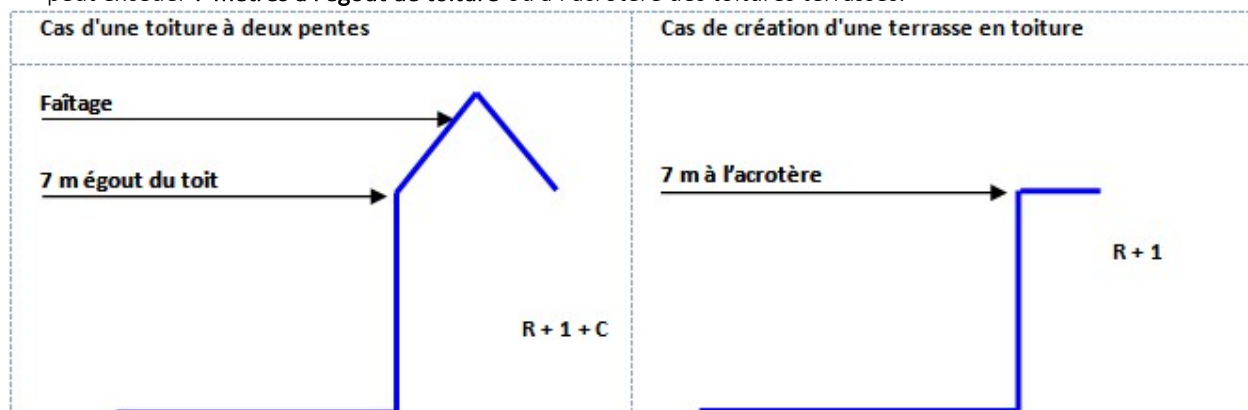
L'emprise au sol des nouvelles annexes et dépendances de bâtiments est limitée à 40 m² (sauf pour les piscines non couvertes ou l'emprise au sol n'est pas règlementée) »

A - ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais (les modalités de calcul sont détaillées dans le lexique en annexe).

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation (y compris logements de fonction en zone A) ne

peut excéder 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère des toitures terrasses.



La hauteur des constructions à usage d'équipements collectifs ou de services publics de gestion des réseaux n'est pas réglementée.

Une hauteur plus élevée est admise pour les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles non affectées à l'habitation si des impératifs techniques le justifient.

Les éléments de patrimoine bâti identifiés en vertu de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme (nouvel article L.151-19 du code de l'urbanisme) seront maintenus dans leur hauteur et leur volume.

A - ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – CLOTURES

■ PRINCIPES GENERAUX

Les constructions doivent s'inscrire discrètement dans leur contexte bâti et naturel, par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...). Il est en de même des constructions annexes qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

■ BATIMENTS AGRICOLES

Pour les bâtiments agricoles, les principes généraux ci-dessus se déclinent notamment par :

- le choix d'implantation pour limiter l'impact visuel du bâtiment,
- leur volumétrie et leur implantation au regard du bâti existant composant le corps de ferme et qui participe à la préservation du cadre bâti traditionnel,
- la tonalité des matériaux en harmonie avec les tonalités locales. Les teintes vives pourront être interdites sur de grandes surfaces,
- le traitement des abords et des clôtures et les annexes qui contribuent à la valorisation du paysage.

Dans tous les cas :

- le recours à des coloris plutôt sombres est exigé pour les bâtiments présentant un volume important,
- les couvertures en matériaux brillants de toute nature (à l'exception des panneaux solaires) sont interdites.

■ HABITATIONS ET ANNEXES

FAÇADES ET PIGNONS

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration :

- respect des matériaux de toiture en ardoises, crépis grattés classiques,
- respect des murs en pierres apparentes pour les bâtiments actuellement dans cet état.

Traditionnellement seuls les édifices annexes (bâtiments de services, dépendances, annexes agricoles, murs de clôtures, ...) sont laissés en pierres apparentes. Les logis, à fortiori les façades principales des habitations, sont recouverts d'un enduit plein. Le recours à des parements en pierres doit être justifié par la mise en valeur de l'intérêt du patrimoine bâti. Dans tous les cas les appareillages de pierres et les couleurs seront proches de ceux employés localement.

Sous réserve de bonne intégration le recouvrement des pignons par des bardages pourra être autorisé.

TOITURES

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes et vérandas, ni aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les toitures peuvent être à pentes, en terrasse ou courbe.

Toitures à pente

- Les toitures à pente doivent être couvertes en ardoise ou tout autre matériau d'aspect et de tenue identique à l'ardoise. La pente de la couverture sera comprise entre 30° et 45°.
- L'utilisation d'autres matériaux de couverture pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie et dans le cas de projets d'expression architecturale.

■ Toitures terrasses

- Les toitures terrasse pourront être autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte urbain et paysager.

Des formes et matériaux de toitures divers pourront également être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables...). Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

ANNEXES

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

Dans tous les cas, les annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction principale. La notion d'harmonie ne se traduit pas nécessairement par une unité de matériaux de façade ou de couverture.

■ ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE BATIS A PRESERVER

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine bâti et des murs de clôtures identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme (nouvel article L.151-19 du code de l'urbanisme) doivent être assurées dans les conditions mentionnées au sein des Dispositions Générales.

■ DISPOSITIFS ENERGETIQUES

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction (recherche de qualité environnementale, économies d'énergie, ...) est admis dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement.

La pose de panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en façade est autorisée dans la mesure où ceux-ci s'inscrivent dans l'architecture du bâtiment et participent pleinement à la composition architecturale, et à condition d'assurer une bonne intégration à leur environnement.

Les panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en toiture sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent du mieux possible dans le pan de la toiture. Est également autorisée la pose de panneaux solaires sur les toitures terrasses admises (voir ci-dessus). Dans tous les cas, leur intégration doit être recherchée pour en limiter l'impact visuel.

■ CLOTURES

REGLES GENERALES

Les clôtures éventuelles doivent être traitées avec simplicité en privilégiant le grillage à large maille notamment au sein des corridors écologiques identifiés au PADD, les poteaux en bois ou les piquets métal de faible section, des lisses en bois, ... agrémentées ou non de haies vives d'essences diversifiées. Elles doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).

Des murs en pierres ou enduits sont admis en fonction du contexte, notamment aux abords des bâtiments. Le revêtement doit être de même nature sur les deux faces.

Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental hors agglomération s'appliquent pour le traitement des clôtures ; voir à ce propos l'article 6 des Dispositions Générales.

MISE EN ŒUVRE DES CLOTURES

La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage.

- **En limite de voie publique, le long de laquelle donne la façade principale et en limites séparatives le long de la marge de recul éventuelle**, les clôtures doivent être constituées :

- D'un mur plein en maçonnerie enduite ou apparente,
- D'un mur-bahut en maçonnerie enduite ou apparente, surmonté d'une grille ouvragée, d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage,
- De haies vives composées d'essences locales variées
- D'un grillage sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences locales

En tout état de cause l'ensemble de ces dispositifs ne devra pas dépasser une hauteur maximum de 1.80 mètre.

- **En limites séparatives**, les clôtures peuvent être constituées :

- d'un mur plein,
- d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée, d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage,
- de haies vives composées d'essences locales variées,
- d'un grillage sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences locales.

En tout état de cause l'ensemble de ces dispositifs ne devra pas dépasser une hauteur maximum de 2 mètres.

A - ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

■ GENERALITES

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

Lorsqu'un pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être fait application des dispositions prévues par le code de l'urbanisme pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet dans les conditions prévues à l'article L.123-1-12 du code de l'urbanisme (nouvel article L.151-33 du code de l'urbanisme).

Ces dispositions s'appliquent également aux projets d'accueil agro touristique (accueil à la ferme, découverte

pédagogique, ...).

■ MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Les modalités de calcul du nombre de places de stationnement sont définies au sein des Dispositions Générales ; les modalités applicables pour les constructions existantes y sont notamment détaillées.

■ REGLES DE STATIONNEMENT

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Il est exigé à minima, pour les constructions à destination d'habitation :

Dans le cas de construction neuve ou du changement de destination d'une construction en logement : 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

Des dispositions spécifiques s'appliquent concernant l'habitat, les bureaux, l'artisanat, l'hébergement hôtelier, les commerces et les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif. Voir dispositions Générales.

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

■ ASPECT QUALITATIF

Selon leur nature et leur vocation, les espaces libres (espaces de circulation, jardins, aires de stationnement) doivent faire l'objet d'un traitement paysager approprié à leur fonction et au contexte environnant en tenant compte :

- de l'organisation du bâti existant composant le corps de ferme afin que les espaces libres constituent un accompagnement des constructions ;
- de la nature du sol, de la topographie et de la configuration du terrain pour notamment limiter le ruissellement des eaux pluviales,
- de l'exposition du terrain pour la conception des espaces végétalisés, afin de participer à une mise en valeur globale du cadre de vie.

Dans tous les cas :

- des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle de dépôts, aires de stockage),
- les aires de stationnement des véhicules motorisés prévus pour l'accueil du public (accueil à la ferme, découverte pédagogique, ...) doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble.
- lors de travaux de réhabilitation ou d'extension sur des constructions existantes, la qualité des espaces libres doit être maintenue ou améliorée.
- pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales. Le recours aux espèces invasives est interdit.

■ ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE PAYSAGER A PRESERVER

La préservation et la mise en valeur des éléments de paysages naturels identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme (nouvel article L.151-19 du code de l'urbanisme) doivent être assurées dans les conditions mentionnées au sein des Dispositions Générales.

■ GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les toitures végétalisées entrent notamment dans ce processus en participant à la régulation des eaux pluviales tout en améliorant notamment le confort thermique du bâtiment.

Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres à 50 % de chaque et engazonnées, éventuellement pavés sur lit de sable non jointoyés.

A - ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

A - ARTICLE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

A - ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CARACTERE DES ZONES N

« Peuvent être classées en zone naturelle et forestières, les 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 et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ». (Art. R 123-8 CU- nouvel article L.151-24 du code de l'urbanisme).

Dans les zones N, les constructions ne sont pas par principe interdites par l'article R 123-8 (nouvel article L.151-24 du code de l'urbanisme). La zone N comprend 2 secteurs où des prescriptions particulières s'appliquent :

- un secteur **N** correspondant à des espaces naturels dits « ordinaires ».

Le secteur N comprend un sous-secteur où s'applique des prescriptions particulières :

- o un sous-secteur **N –st** correspondant à la station d'épuration et son périmètre de protection
- un secteur **NL** correspondant à des espaces de taille et de capacité d'accueil limitées où sont autorisées des « constructions » liées à des activités de sports et de loisirs : plan d'eau, moulin et ses abords, ancienne carrière...

CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Extrait du Rapport de Présentation :

« La Secteur **N** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de leur caractère d'espaces naturels, de la qualité des milieux associés, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique

Elle se caractérise par la présence :

- de terrains exploités ou non par l'agriculture,
- de quelques constructions, liées ou non à l'exploitation agricole.

Elle comprend un sous-secteur NL au sein duquel existent ou sont prévues l'implantation de constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics liées à des activités de sport et de loisirs.

Les constructions prennent place dans un cadre naturel qu'il convient de prendre en compte en raison de leur caractère d'espaces naturels »

N - ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2 ci-dessous.

Les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont soumises à un ensemble de dispositions ; voir à ce propos l'article 12 des Dispositions Générales. Au sein de ces zones tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide sont interdits, et notamment les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article 2.

N - ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricole et forestiers, à la sauvegarde des sites, au caractère et à l'intérêt de la zone naturelle et des paysages :

• CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

1. En secteur **N et **NL** :**

- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisés ci-dessous, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, ou à la prévention des nuisances sonores dans les zones de bruit induites par la présence de la RD 878
- les aménagements directement liés et nécessaires à l'utilisation traditionnelle des ressources du milieu naturel (travaux hydraulique, élevage extensif, cultures, ...) sous réserve qu'ils ne dénaturent pas le caractère des sites, que leur localisation et leur aspect ne compromettent pas leur qualité paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, et que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques,
- les constructions techniques nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics de gestion des réseaux (tels que local d'alimentation en eau potable, distribution d'eau brute, transformateur électrique) sous réserve qu'elles s'intègrent à l'espace environnant et d'une justification technique qu'elles ne peuvent être réalisés ailleurs,
- les abris pour animaux dans un autre cadre que celui d'une « exploitation agricole » (boxes à chevaux, ...), sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments légers, démontables, sans fondations, ni soubassements, à raison d'un seul bâtiment par unité foncière, implanté au plus près de la bordure de la parcelle, avec une emprise au sol inférieure ou égale à 30m².
 - les aménagements légers suivants :
 - les cheminements piétonniers, cyclables et les sentiers équestres,
 - les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public,
 - les constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel,
 - les cheminements piétonniers, cyclables et les sentiers équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux,
 - que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère,
 - que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux,
 - qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables et leurs ouvrages techniques annexes, sous

réserve de respecter la réglementation en vigueur et de ne pas apporter de gêne à l'activité agricole.

2. En secteur **NL uniquement** :

- les constructions nouvelles destinées à des équipements collectifs ou à des services publics liées à des activités de sport et de loisirs (terrains et salles de sports, piscines, vestiaires et sanitaires, centre d'accueil de loisirs, ainsi que les locaux techniques nécessaires au fonctionnement de ces constructions, sous réserve qu'elles s'intègrent à l'espace environnant,
- les constructions nouvelles destinées à des équipements collectifs ou à des services publics liées à l'accueil du public ou à l'information du public (découverte du milieu naturel) ainsi que les locaux techniques nécessaires au fonctionnement de ces constructions, sous réserve qu'elles s'intègrent à l'espace environnant,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,

3. En secteur **N-st uniquement** :

- Les constructions installations liées au fonctionnement de la station d'épuration.

4. Dans les **zones humides** :

Les affouillements et exhaussements de sol pourront être autorisés dès lors que ceux-ci :

- Sont liés et nécessaires aux activités agricoles, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à la zone humide
- sont liés à la sécurité des personnes
- sont liés à l'entretien, à la réhabilitation et la restauration des zones humides
- sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées

Les éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme (nouvel article L.151-19 du code de l'urbanisme) sont soumis à un ensemble de dispositions, dont le permis de démolir ; voir à ce propos les Dispositions Générales.

N - ARTICLE 3 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

• **ACCES**

Tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

Toute création de nouvel **accès direct est interdite** sur la **RD 878**.

N - ARTICLE 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

• **EAU POTABLE**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction à destination d'habitation, d'activité, ou d'établissement recevant du public.

En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

- **ASSAINISSEMENT : EAUX USÉES**

Tout bâtiment doit évacuer toutes les eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

- **ASSAINISSEMENT : EAUX PLUVIALES**

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'ensemble de ces aménagements ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

N - ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

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

- **CHAMP D'APPLICATION**

Le champ d'application du présent article est précisé aux articles 6, 7 et 9 des Dispositions Générales du présent règlement.

Des **dispositions** spécifiques s'appliquent pour la sauvegarde et la mise en valeur des éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme (nouvel article L.151-19 du code de l'urbanisme); voir à ce propos les Dispositions Générales.

- **DISPOSITIONS PROPRES AU RESEAUX (À L'EXCLUSION DU DOMAINE PUBLIC DEPARTEMENTAL)**

REGLES GENERALES

Les constructions doivent être implantées en observant un recul, mesuré horizontalement de tout point des constructions, **d'au moins 3 mètres** par rapport à l'axe des voies communales et des voies privées à usage public. Ces dispositions s'appliquent également aux liaisons douces.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des implantations différentes sont autorisées :

- lorsqu'il s'agit d'étendre une construction existante implantée dans la marge de recul définie ci-dessus, les extensions sont autorisées à condition de ne pas réduire le recul existant. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'arrêt de péril ou de construction à l'état de ruine.
- lorsqu'il s'agit d'une construction à destination d'équipement collectif, d'un équipement technique lié à la sécurité (défense contre l'incendie), à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (transformateur électrique), la construction peut être implantée dans les marges de recul.
- Lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction ;
- lorsque la construction est implantée à l'angle de deux voies, les constructions doivent être implantées sur chacune des voies de façon à respecter l'alignement de fait défini par les constructions existantes,
- lorsque la construction est implantée sur un terrain entre deux voies, la construction doit être implantée à l'alignement de la voie qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie à l'alignement ; sauf exception justifiée par le caractère particulier de celle-ci, il n'est pas fixé de règle d'implantation par rapport à l'autre rue ;

- **DISPOSITIFS ENERGETIQUES**

Des dépassements des reculs définis ci-dessus sont autorisés pour le recours à des matériaux et des mises en

œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés à la recherche d'économies d'énergie telle que l'amélioration des performances thermiques du bâtiment, dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement et du respect des normes d'accessibilité du domaine public aux personnes à mobilité réduite.

- **DISPOSITIONS PROPRES AU DOMAINE PUBLIC DEPARTEMENTAL**

Des dispositions de recul spécifiques s'appliquent par rapport voies et emprises publiques départementales ; celles-ci sont détaillées au sein des Dispositions Générales.

- **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX COURS D'EAU**

Sauf exigence technique justifiée (station de pompage par exemple), les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 35 mètres en recul des rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques. Sont toutefois admis les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public dans les conditions de l'article 2.

N - ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- **CHAMP D'APPLICATION**

Le champ d'application du présent article est précisé au sein des Dispositions Générales du présent règlement.

Des dispositions spécifiques s'appliquent pour la sauvegarde et la mise en valeur des éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme (nouvel article L.151-19 du code de l'urbanisme); voir à ce propos les Dispositions Générales.

- **REGLES GENERALES**

Les bâtiments doivent être implantés :

- soit **en limite séparative**,
- soit **en retrait d'une ou des limites séparatives** en respectant une ou des marges latérales au moins égale à la demi hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées en limites séparatives, ou en observant un retrait.

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

Non règlementé

N - ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

N - ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- **REGLES GENERALES**

Les bâtiments existants doivent être maintenus à la même hauteur, notamment lors d'une reconstruction après sinistre.

N - ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - CLOTURES

• PRINCIPES GENERAUX

Les constructions doivent s'inscrire discrètement dans leur contexte bâti et naturel, par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...). Il est en de même des constructions annexes qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

• ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE BATIS A PRESERVER

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine bâti et des murs de clôtures identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme (nouvel article L.151-19 du code de l'urbanisme) doivent être assurées dans les conditions mentionnées au sein des Dispositions Générales.

• DISPOSITIFS ENERGETIQUES

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction (recherche de qualité environnementale, économies d'énergie, ...) est admis dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement.

La pose de panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en façade est autorisée dans la mesure où ceux-ci s'inscrivent dans l'architecture du bâtiment et participent pleinement à la composition architecturale, et à condition d'assurer une bonne intégration à leur environnement.

Les panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en toiture sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent du mieux possible dans le pan de la toiture. Est également autorisée la pose de panneaux solaires sur les toitures terrasses admises (voir ci-dessus). Dans tous les cas, leur intégration doit être recherchée pour en limiter l'impact visuel.

• CLOTURES

REGLES GENERALES

Des dispositions spécifiques s'appliquent en bordure des voies départementales ; voir à ce propos les Dispositions Générales.

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements). Les matériaux doivent être en harmonie avec ceux des murs voisins et de la construction principale. La simplicité et l'homogénéité doivent prévaloir. Les clôtures grillagées à large maille sont à privilégier au sein des corridors écologiques identifiés au PADD.

N - ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

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

• ASPECT QUALITATIF

Selon leur nature et leur vocation, les espaces libres (espaces de circulation, jardins, aires de stationnement) doivent faire l'objet d'un traitement paysager approprié à leur fonction et au contexte environnant en tenant compte :

- de l'organisation du bâti existant afin que les espaces libres constituent un accompagnement des constructions,
- de la nature du sol, de la topographie et de la configuration du terrain pour notamment limiter le ruissellement des eaux pluviales,

- de l'exposition du terrain pour la conception des espaces végétalisés,
- afin de participer à une mise en valeur globale du cadre de vie.

Dans tous les cas :

- des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle des installations techniques nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics),
- les aires de stationnement des véhicules motorisés prévus pour l'accueil du public (parking d'appoint) doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble.
- lors de travaux de réhabilitation ou d'extension sur des constructions existantes, la qualité des espaces libres doit être maintenue ou améliorée.
- pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales. Le recours aux espèces invasives est interdit.

• ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE PAYSAGER A PRESERVER

La préservation et la mise en valeur des éléments de paysages naturels identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme (nouvel article L.151-19 du code de l'urbanisme) doivent être assurées dans les conditions mentionnées au sein des Dispositions Générales.

• GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les toitures végétalisées entrent notamment dans ce processus en participant à la régulation des eaux pluviales tout en améliorant notamment le confort thermique du bâtiment.

Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres à 50 % de chaque et engazonnées, éventuellement pavés sur lit de sable non jointoyés.

• ESPACE BOISE

Pour les espaces boisés classés, les dispositions contenues au sein des Dispositions Générales s'appliquent.

N - ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

N - ARTICLE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

N - ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE 6 : ANNEXES AU REGLEMENT

ANNEXE 1 : BATIMENTS DE CARACTERE SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION