



PLU

Plan Local d'Urbanisme

4

REGLEMENT



SOMMAIRE

Titre 1 : Dispositions générales	<i>P4</i>
Titre 2 : Dispositions particulières	<i>P10</i>
Zone UG	<i>P10</i>
Zone UH	<i>P17</i>
Zone UR	<i>P24</i>
Zone UI	<i>P29</i>
Zone UL	<i>P33</i>
Zone 1AUh	<i>P37</i>
Zone A	<i>P42</i>
Zone N	<i>P46</i>
Titre 3 : Lexique du règlement	<i>P51</i>

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (CU) dans sa rédaction issue de l'ordonnance du 1er janvier 2016, notamment ses articles L.151-1 et suivants et R.151-1 et suivants relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme.

Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

Article 1 : Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Pussay (Essonne).

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

1) Les règles du plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-51 du code de l'urbanisme à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui demeurent applicables.

2) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques ou de servitudes et réglementations de portée générale.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est divisé en quatre catégories de zones :

- les zones urbaines désignées par l'indice U : il s'agit des zones suivantes : UG, UH, UR, UI et UL ;
- les zones à urbaniser désignées par l'indice AU : il s'agit des zones : 1AUh ;
- la zone agricole désignée par l'indice A ;
- la zone naturelle désignée par l'indice N.

Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur les documents graphiques (pièces 5 du PLU) joints au dossier.

Article 4 : Contenu du règlement écrit

Le présent règlement écrit comprend :

Titre 1 : Dispositions générales

Titre 2 : Dispositions particulières

Titre 3 : Lexique au règlement

Pour le titre 2, les règles sont organisées en 3 grandes parties et 9 articles pour chacune des zones :

I - Affectations des sols et destinations des constructions

- 1.1. Destinations et sous-destinations
- 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols
- 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

II - Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

- 2.1. Volumes et implantations des constructions
- 2.2. Insertion urbaine, architecturale et environnementale des constructions

2.3. Insertion paysagère et aménagements des abords

2.4. Stationnements

III - Desserte, équipements et réseaux

3.1. Accès et desserte par les voies publiques et privées

3.2. Desserte par les réseaux

Article 5 : Préconisations pour le dépôt d'une demande d'urbanisme

En premier lieu, il convient de consulter les règlements écrits et graphiques pour vérifier la conformité d'un projet aux règles d'urbanisme fixées par le PLU.

En deuxième lieu, les constructions, installations et aménagements doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

En troisième lieu, il convient de consulter les autres pièces du PLU qui peuvent avoir une incidence sur l'occupation du sol et qui sont relatives à d'autres législations. Il s'agit, notamment :

- des servitudes d'utilité publique ;
- des annexes sanitaires : desserte en réseaux, zonage d'assainissement, règlements sanitaires, etc.;
- des périmètres particuliers et d'informations utiles : périmètres de ZAC, DUP, DPU, projets routiers, etc..

Article 6 : Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les constructions, installations et aménagements projetés au sein des secteurs identifiés aux plans de zonages doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur.

Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement (en cas de divergence, ce sont les règles les plus contraignantes qui seront appliquées).

Article 7 : Droit de Préemption Urbain

Le droit de préemption urbain (D.P.U.) porte sur l'ensemble des zones urbaines et des zones à urbaniser.

Article 8 : Emplacements Réservés

Le PLU localise les emplacements réservés nécessaires :

- aux voies et ouvrages publics,
- aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics.

Chaque emplacement réservé est indiqué en pièce 5 du dossier de PLU sur les plans de zonages, par une lettre ou par un numéro de référence. Ces lettres et numéros sont répertoriés dans le tableau figurant en légende desdits plans de zonage.

Ce tableau indique la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.



Trame Emplacement Réservé

En dehors de l'usage pour lequel il est réservé, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été rendu public exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, résultant de l'application des emprises au sol et hauteurs applicables sur son terrain.

Article 9 : Espaces Boisés Classés

Les terrains sont indiqués sur les plans du règlement graphique en pièce n°5.1 du dossier de PLU, par une légende EBC (comme indiqué ci-après). Ils concernent des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 113.1 et L113.2 du Code de l'Urbanisme.



Trame EBC

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par les articles L341.1 et suivants du Code Forestier.

Sauf indication des dispositions du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

En revanche, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés figurant comme tel aux documents graphiques.

Toutefois, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- Dans des bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ;
- Si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes ;
- Ou en forêt publique soumise au régime forestier.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément aux articles L341.1 et 2 du code forestier. Ne sont pas assujettis à autorisation de défrichement les espaces boisés suivants :

- les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département,
 - certaines forêts communales,
 - les parcs ou jardins clos, de moins de 10 hectares, attenants à une habitation,
 - les zones dans lesquelles la reconstitution des boisements après coupe rase est interdite ou réglementée, ou ayant pour but une mise en valeur agricole,
 - les bois de moins de 30 ans.
- s'il subsiste des impacts résiduels, en suite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

Article 10 : Secteurs sensibles aux risques de présence d'argiles

Le territoire est concerné par la présence d'argiles en sous-sols, produisant des risques d'instabilité des sols liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles. Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) identifie les secteurs concernés selon l'importance des aléas. La carte des zones concernées figure dans le rapport de présentation et dans les annexes diverses du PLU.

L'information concernant ces risques est disponible sur le site www.georisques.gouv.fr. Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions nécessaires adaptées à ces risques pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Article 11 : Zones de bruit le long des voies routières

Conformément aux dispositions des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996, relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur, et en application des arrêtés préfectoraux portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres, certaines voies du territoire sont concernées par les prescriptions d'isolement acoustique.

Les constructions nouvelles situées dans les secteurs affectés par le bruit doivent faire l'objet d'une isolation acoustique selon les dispositions fixées par l'arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement. La représentation des zones d'isolement acoustique figure en annexes diverses.

Article 12 : Règles nationales applicables en matière de stationnement

Les articles 2.4. des zones définissent les normes de stationnement pour les véhicules motorisés et deux roues.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour :

- les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, 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'Etat.

En cas d'impossibilité de réaliser les places et aires de stationnement sur le terrain :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant situé à proximité de l'opération ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Réalisation de places de stationnement pré-équipés pour la recharge de véhicules électriques :

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés d'au moins 10 places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Le nombre minimal de places concernées est fixé, selon la capacité d'accueil du parc de stationnement, par décret dans le code de la construction et de l'habitation.

Article 13 : Réglementation sur l'archéologie préventive

La réglementation sur l'Archéologie Préventive prévoit que l'absence d'information sur les sites archéologiques ne signifie aucunement l'absence de possibilités de mise au jour de vestiges à l'occasion de travaux futurs. Les travaux projetés sont

donc susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique et de ce fait, rentrent dans le champ d'application de la réglementation relative à l'archéologie préventive (Loi 2001.44 du 17/01/2001 et ses décrets d'application).

Toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire (art 14 de la loi du 27/09/1941) et à la DRAC (service archéologie).

Article 14 : Règlements de lotissements

Pour tout projet situé à l'intérieur d'un lotissement approuvé depuis moins de 10 ans, le règlement applicable est celui du lotissement.

En cas d'absence de règlement, ou si la date de l'arrêté d'approbation est supérieure à 10 ans, ou si le lotissement n'a pas conservé ses propres règles, c'est celui de la zone du PLU qui s'applique.

Article 15 : Démolitions, clôtures

Le **permis de démolir** (constructions ou murs de clôture) est applicable sur toute la zone, par délibération du conseil municipal.

L'édification des clôtures est réglementée par le Plan Local d'Urbanisme. **Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.**

Article 16 : Reconstruction à l'identique des bâtiments

Conformément au Code de l'urbanisme (articles L111.15 et 23), « *la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.* »

Dans ce cadre, le PLU apporte les prescriptions suivantes :

Lorsque le bâtiment, régulièrement édifié, a été détruit ou démolit depuis moins de 10 ans, la reconstruction à l'identique sera admise quelles que soient les règles du PLU en vigueur.

Toutefois, il est précisé que l'autorité compétente pourra refuser la reconstruction dans les secteurs où les occupants seraient exposés à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité. Il en va notamment ainsi lorsque c'est la réalisation d'un tel risque qui a été à l'origine de la destruction du bâtiment pour la reconstruction duquel le permis est demandé. Ces dispositions ne s'appliquent plus lorsque le bâtiment a été détruit ou démolit depuis plus de 10 ans.

Par ailleurs, ce droit à reconstruire reste soumis néanmoins à l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

Article 17 : Changement de destination

Les changements de destinations sans travaux sont soumis à déclaration préalable.

Les changements de destinations avec travaux modifiant la structure ou la façade sont soumis à permis de construire.

Article 18 : Constructions non conformes

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

Article 19 : Modalités d'application du règlement en cas de division de terrains

L'intégralité des règles du présent PLU (ou de la présente règle le cas échéant) est applicable à chaque terrain issu de division foncière réalisée dans le cadre de la construction sur une unité foncière, ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

L'intégralité des règles du présent PLU (ou de la présente règle le cas échéant) est aussi applicable à chaque terrain issu de division foncière réalisée dans le cadre d'un lotissement.

Article 20 : Adaptations mineures

Les dérogations aux dispositions du présent règlement sont interdites en dehors des cas énoncés aux articles L152.3 et suivants du code de l'urbanisme.

Ainsi, peuvent être autorisées, après avis motivé du maire, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Sauf à ce que le règlement de PLU prévoit des dispositions particulières, toute demande de permis de construire portant sur un immeuble existant non-conforme aux règles générales édictées par le règlement applicable à la zone, ne peut être accordée que pour des travaux qui :

- ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles,
- sont sans effet à leur égard.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, toutes les règles du présent règlement ne s'appliqueront qu'à la condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article 21 : Stationnement des caravanes

Le stationnement des caravanes pendant plus de trois mois par an est soumis à une déclaration préalable.

Article 22 : Protection des vestiges archéologiques

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

En application de l'article L.531-14 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

Conformément à l'article 7 du même décret, « ...Les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le Préfet de Région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

TITRE 2

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Zone UG

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Cette zone correspond aux centres agglomérés traditionnels ainsi qu'aux habitations individuelles qui les jouxtent ou s'y intègrent. Cette zone, à vocation résidentielle majoritaire, autorise une mixité fonctionnelle nécessaire à la vie de ces tissus urbains.

UG / 1.1. Destinations et sous-destinations

La zone UG correspond à la zone urbaine de centre village.

Elle est destinée à accueillir des constructions :

- d'habitation ;
- de commerce et activités de service, à condition que leur surface n'excède pas 300 m² ;
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- de bureaux.

Sont également autorisés, sous condition :

- L'extension et la reconstruction des constructions existantes à usage industriel et d'entrepôts, sous réserve que les travaux soient de nature à en réduire les nuisances et s'intègrent harmonieusement dans les lieux.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les constructions détruites après sinistre doivent être reconstruites à l'identique.
- Les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, uniquement dans des bâtiments ou remises situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

UG / 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Pour des raisons de sécurité ou salubrité, sont interdites :

- les nouvelles constructions à usage industriel et à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- le stationnement des caravanes isolées et tous types de dépôts anarchiques ;
- l'aménagement de terrains de camping et de terrains de stationnement de caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs ;

Sur le linéaire représenté au plan de zonage, les changements de destination des rez-de-chaussée dédiés aux activités commerciales et artisanales sont interdits.

UG / 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Pour les opérations et divisions de plus de 15 logements, les élus veulent que soit imposée une part minimale de logements aidés, qui sera examinée au cas par cas.

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UG / 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, sont définies les règles suivantes :

2.1.1. Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol ne doit pas excéder 70% de la superficie des terrains pour les constructions destinées à l'habitation et 50% pour les constructions destinées au commerce, à l'artisanat, à l'industrie et aux entrepôts. L'emprise au sol des annexes, hors garages, ne peut excéder 8m².

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'article est non réglementé.

2.1.2. Hauteur maximale des constructions

Bâtiments principaux : La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 12 m au faîtage.

Pour les extensions de constructions existantes, la hauteur de ces dernières doit être en cohérence avec les bâtis existants, sans pour autant excéder 12 m.

Annexes : Leur hauteur est limitée à 3 m lorsque leur toiture est à un seul versant ; leur hauteur est limitée à 4 m lorsque leur toiture présente plusieurs versants. La hauteur des abris de jardin est limitée à 2,5 m.

2.1.3. Règles d'implantation

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait de 4 m au moins des voies de desserte ou emprises publiques.

Les constructions doivent être édifiées au moins sur une limite séparative. Elles peuvent être édifiées d'une limite latérale à l'autre. Les constructions en fond de parcelle sont autorisées.

Les constructions qui sont édifiées en retrait des limites séparatives doivent s'en écarter :

- d'une distance minimale égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 6m en face de toute baie ;
- d'une distance minimale égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3m dans les autres cas.

Une distance de recul au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 6m, est imposée entre deux bâtiments non contigus, en face de toute baie.

Cette distance est réduite de moitié avec un minimum de 3 m dans les autres cas.

UG / 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Prescriptions générales

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.

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non visibles de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi, sans enduit des matériaux qui le requiert est interdit.

Les toits terrasses sont interdits. Les terrasses de moins de 20 m² sont autorisés.

Pour les équipements collectifs, en raison de la nature spécifique de leur programme, il pourra être admis des adaptations aux règles du présent article.

Pour toutes les constructions, les façades sur cour et sur rue seront traitées avec la même qualité et les mêmes critères. En particulier, les murs de clôture à l'alignement seront réalisés avec les mêmes matériaux et auront le même aspect que les façades construites à l'alignement.

Les clôtures nouvelles ne devront pas dépasser 2,0 m de hauteur.

Cependant, seront conservés les murs de clôtures en pierre, leur restauration s'effectuera suivant la tradition locale dont la description est jointe en annexe du présent règlement.

Sont interdits pour les constructions et annexes : les imitations de matériaux ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, les matériaux pour constructions précaires et les matériaux étrangers à la région.

Les descentes d'eaux pluviales seront dissimulées ou rejetées aux extrémités latérales des pans de façades.

Les matériaux de construction utilisés pour les bâtiments comme pour les clôtures et murs de soutènement devront être recouverts d'un ravalement de finition.

Afin de préserver la perception du tissu ancien, il sera privilégié l'installation non-visible depuis l'espace public de tout dispositif ajouté comme les panneaux solaires, les antennes ou les boîtiers de climatisation et l'utilisation des matériaux traditionnels, locaux et naturels.

Les éléments bâtis remarquables

Les éléments du patrimoine bâtis repérés au plan de zonage par une protection au titre de la loi Paysage, devront être conservés et valorisés.

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage, naturel ou bâti, identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

1) Les murs

Les murs de clôture anciens en maçonnerie seront conservés. Ils pourront cependant être modifiés en vue de la création d'un accès ou pour permettre l'édification d'une construction. Les percements lorsqu'ils sont autorisés seront réalisés à minima et ne devront pas compromettre l'aspect, la stabilité de l'élément et la continuité visuelle.

2) Les éléments remarquables repérés par une étoile

• Eléments ponctuels

Les travaux devront respecter le vocabulaire de la construction existante, les tailles de fenêtres et les éléments de modénatures.

Les éléments décoratifs, le style et les matériaux existants seront préservés.

Les constructions ou extensions limitrophes ne devront pas gêner la lecture claire de l'élément protégé.

• Constructions

Les modifications ou extensions devront respecter :

- le vocabulaire de la construction existante,
- les rythmes des façades,
- les tailles des fenêtres,
- les éléments de modénature,
- les proportions ne gênant pas la lecture claire de la construction existante.

Elles devront présenter une hauteur inférieure à celle de la construction existante.

Les adjonctions de vérandas, marquises, bow-windows sont autorisées à condition de préserver la lecture du bâti existant.

Dispositions relatives aux travaux d'entretien et de restauration des bâtiments existants

1) Volumes et toitures

Les toitures seront conservées, restaurées ou reconstruites dans le souci du respect des formes et volumes traditionnels. La tuile plate, la tuile mécanique de couleur marron ou l'ardoise naturelle seront employées lors de toute construction.

Les pentes de toiture seront comprises entre 35 et 45°. Cependant, les constructions de petites dimensions telles que les vérandas ne sont pas assujetties à ces règles.

Pour les rénovations et restaurations de toitures de bâtiments existants, il est possible de réaliser les travaux à l'identique de l'existant.

2) Façades

Les façades enduites à modénature seront conservées et restaurées.

La description des types d'enduits est jointe en annexe du présent règlement.

Dispositions relatives aux constructions neuves

1) Volumes et toitures

Les volumes contemporains reprendront, dans un souci de continuité dans le temps et dans l'espace, l'expression et les proportions des volumes traditionnels et notamment la traduction du découpage parcellaire ancien dans le cas de regroupement foncier. La partie haute du velux doit se situer entre 1,80 et 2,00 mètres et la partie basse entre 90 cm et 1,20 mètre.

Les superstructures devront être à pans obliques de pente comprises entre 35 et 45° et respecter les lignes générales (orientations des lignes de faitage et de pentes) et la coloration principale des toitures des édifices voisins dont elles chercheront à assurer autant que possible le prolongement.

Pour les annexes (extension type véranda, agrandissement maison ...), il n'y a pas de pente minimale de toit.

Les accessoires de couvertures seront réalisés de façon à n'être que très peu visibles ; les gaines de fumée et de ventilation seront regroupées dans des souches de forte section.

L'emploi en couverture de matériaux traditionnels oblige leur mise en oeuvre selon les méthodes traditionnelles.

2) Façades

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leurs proportions, leur échelle, leur couleur et les matériaux employés, aux façades des immeubles traditionnels. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit (chalet, maison alsacienne, normande, bretonne, etc..).

La notion de verticalité doit l'emporter sur l'horizontalité (en ce qui concerne les percements). Les balcons, loggias et bow-windows filants ne pourront être autorisés que ponctuellement et s'ils sont justifiés par une composition architecturale attachée à la mise en valeur d'une situation urbaine particulière (angle de rue, terme de perspective...).

La description des types d'enduits est jointe en annexe du présent règlement.

Les pignons aveugles seront particulièrement soignés afin de ne pas imposer leur masse.

UG / 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

2.3.1. Gestion des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si celui-ci existe ou est programmé. Cependant, le rejet des eaux pluviales sur le terrain objet de la construction sera favorisé, il pourra être rendu obligatoire la création d'un dispositif destiné à limiter le débit de fuite des eaux pluviales au seuil maximum défini par les services compétents.

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

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Le déversement des eaux pluviales dans le dispositif d'assainissement non collectif est interdit.

2.3.2. Éléments végétaux, de paysage et sites et secteurs à protéger

Les espaces boisés classés

Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les terrains cultivés en zone urbaine

Les terrains cultivés en zone urbaine, repérés sur le plan de zonage, sont inconstructibles.

Obligations de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Il sera planté au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m² de terrain.

Dans le cas d'une construction à usage d'activité, le stockage des matériaux à ciel ouvert, les citernes quelles qu'elles soient, seront masqués par les plantations à feuillage persistant.

Dans les opérations réalisées sur un terrain d'une superficie supérieure à 1 hectare, 10 % du terrain doivent être traités en espace vert commun à tous les lots et plantés.

UG / 2.4. Stationnement

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

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, doivent être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques sont définies ci-après :

- Habitat : 2 places de stationnement par logement
- Constructions à usage d'activité commerciale : 1 place de stationnement par tranche de 40m² de surface de vente.
- Constructions à usage d'activités artisanale, de bureaux et industrielle : 1 place de stationnement par tranche de 40m² de surface de plancher.

Rampes

Elles doivent être conçues pour que leur côte de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte.

En cas de réalisation d'un garage en sous-sol enterré, la pente de la rampe d'accès ne pourra être supérieure à 15 % pour les habitations individuelles et 15 % pour les parkings souterrains d'immeubles collectifs.

Stationnement pour les deux roues :

Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements, il doit être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher et de 3 m² minimum.

Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m² de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

- Habitat collectif : à minima, 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- Bureaux : à minima, 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
- Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : à minima une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.
- Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : à minima, 1 place pour huit à douze élèves.

III- Équipement et réseaux

UG / 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

3.1.2. Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies de plus de 60 m de longueur se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

UG / 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

3.2.2. Électricité et téléphone

Les lignes privées de télécommunication et de distribution électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

3.2.3. Assainissement et eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur.

Sa conformité est vérifiée dans le cadre du Permis de Construire. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction doit être directement raccordée au réseau lorsque celui-ci sera réalisé. Les projets sont soumis à autorisation municipale.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une convention de déversement. Celle des eaux ménagères et effluents dans les fossés est interdite.

Toute nouvelle construction est soumise au règlement d'assainissement en vigueur.

3.2.4. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les installations, aménagements et constructions autorisés devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.

Zone UH

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Cette zone correspond à l'extension du centre aggloméré traditionnel à vocation majoritairement résidentielle.

On dénombre deux sous-secteurs :

- *un sous-secteur UHa correspondant à des habitations isolées au sein des espaces ouverts agricoles,*
- *un sous-secteur UHb auquel est affecté une opération d'aménagement, en cours de réalisation, et dont les règles se différencient des autres secteurs UH notamment par une densité plus forte.*

UH / 1.1. Destinations et sous-destinations

La zone UH correspond aux secteurs pavillonnaires de la commune.

Elle est destinée à accueillir des constructions :

- d'habitation ;
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- de bureaux.

Sont également autorisés, sous condition :

- Les constructions à usage artisanal et industriel à condition que leur surface n'excède pas 500 m², à l'exception des constructions existantes.
- Les constructions à usage artisanal et industriel à condition que leur surface n'excède pas 500 m² à l'exception des constructions existantes.
- Les constructions à usage d'entrepôts à condition qu'il s'agisse de constructions existantes.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les constructions détruites après sinistre doivent être reconstruites à l'identique.
- Les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, uniquement dans des bâtiments ou remises situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Dans le secteur UHa uniquement :

- L'extension des constructions existantes dans la limite de 20 % d'augmentation de la surface de plancher avec un maximum de 30 m² supplémentaires ne pouvant être réalisés qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent P.L.U.
- Les ouvrages électriques à haute et très haute tension sont des constructions autorisées et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

UH / 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Pour des raisons de sécurité ou salubrité, sont interdites :

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- le stationnement des caravanes isolées et tous types de dépôts anarchiques ;
- l'aménagement de terrains de camping et de terrains de stationnement de caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs ;

UH / 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UH / 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, sont définies les règles suivantes :

2.1.1. Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol ne doit pas excéder 40 % de la superficie du terrain.

Dans le secteur UHa uniquement : Non réglementé.

Dans le secteur UHb uniquement : L'emprise au sol ne doit pas excéder 45 % de la superficie du terrain.

2.1.2. Hauteur maximale des constructions

Bâtiments principaux : La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 10 m au faîtage.

Annexes : Leur hauteur est limitée à 3 m lorsque leur toiture est à un seul versant ; leur hauteur est limitée à 4 m lorsque leur toiture présente plusieurs versants. La hauteur des abris de jardin est limitée à 2,5 m.

2.1.3. Règles d'implantation

En UH et UHa, les constructions doivent s'implanter avec un recul de 6 m au moins des voies de desserte ou emprises publiques, ou conformément au recul d'implantation figurant au plan de zonage.

Toutefois, si une construction existante voisine est implantée différemment, la nouvelle construction pourra s'implanter à la même distance que celle-ci par rapport à l'alignement.

En UHb, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou avec un recul de 4 m au moins des voies de desserte ou emprises publiques.

Les constructions sont autorisées en limite séparative latérale. Elles peuvent être édifiées d'une limite latérale à l'autre.

Les constructions qui sont édifiées en retrait des limites séparatives doivent s'en écarter :

- d'une distance minimale égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 6 m en face de toute baie ;
- d'une distance minimale égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3 m dans les autres cas.

Une distance de recul au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 6 m, est imposée entre deux bâtiments non contigus, en face de toute baie.

Cette distance est réduite de moitié avec un minimum de 3 m dans les autres cas.

UH / 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Prescriptions générales

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.

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non visibles de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi, sans enduit des matériaux qui le requiert est interdit.

Les toits terrasses sont interdits. Les terrassons de moins de 20 m² sont autorisés.

Pour les équipements collectifs, en raison de la nature spécifique de leur programme, il pourra être admis des adaptations aux règles du présent article.

Pour toutes les constructions, les façades sur cour et sur rue seront traitées avec la même qualité et les mêmes critères. En particulier, les murs de clôture à l'alignement seront réalisés avec les mêmes matériaux et auront le même aspect que les façades construites à l'alignement.

Les clôtures nouvelles ne devront pas dépasser 2,0 m de hauteur.

Cependant, seront conservés les murs de clôtures en pierre, leur restauration s'effectuera suivant la tradition locale dont la description est jointe en annexe du présent règlement.

Sont interdits pour les constructions et annexes : les imitations de matériaux ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, les matériaux pour constructions précaires et les matériaux étrangers à la région.

Les descentes d'eaux pluviales seront dissimulées ou rejetées aux extrémités latérales des pans de façades.

Les matériaux de construction utilisés pour les bâtiments comme pour les clôtures et murs de soutènement devront être recouverts d'un ravalement de finition.

Les panneaux solaires sont autorisés, on veillera cependant à ce qu'ils soient les plus discrets possibles.

Les éléments bâtis remarquables

Les éléments du patrimoine bâtis repérés au plan de zonage par une protection au titre de la loi Paysage, devront être conservés et valorisés.

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage, naturel ou bâti, identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Les murs

Les murs de clôture anciens en maçonnerie seront conservés. Ils pourront cependant être modifiés en vue de la création d'un accès ou pour permettre l'édification d'une construction. Les percements lorsqu'ils sont autorisés seront réalisés à minima et ne devront pas compromettre l'aspect, la stabilité de l'élément et la continuité visuelle.

Dispositions relatives aux travaux d'entretien et de restauration des bâtiments existants

1) Volumes et toitures

Les toitures seront conservées, restaurées ou reconstruites dans le souci du respect des formes et volumes traditionnels. La tuile plate, la tuile mécanique de couleur marron ou l'ardoise naturelle seront employées lors de toute construction.

Les pentes de toiture seront comprises entre 35 et 45°. Cependant, les constructions de petites dimensions telles que les vérandas ne sont pas assujetties à ces règles. Pour les rénovations et restaurations de toitures de bâtiments existants, il est possible de réaliser les travaux à l'identique de l'existant.

2) Façades

Les façades enduites à modénature seront conservées et restaurées.

La description des types d'enduits est jointe en annexe du présent règlement.

Dispositions relatives aux constructions neuves

1) Volumes et toitures

Les volumes contemporains reprendront, dans un souci de continuité dans le temps et dans l'espace, l'expression et les proportions des volumes traditionnels et notamment la traduction du découpage parcellaire ancien dans le cas de regroupement foncier. La partie haute du velux doit se situer entre 1,80 et 2,00 mètres et la partie basse entre 90 cm et 1,20 mètre.

Les superstructures devront être à pans obliques de pente comprises entre 35 et 45° et respecter les lignes générales (orientations des lignes de faitage et de pentes) et la coloration principale des toitures des édifices voisins dont elles chercheront à assurer autant que possible le prolongement.

Pour les annexes (extension type véranda, agrandissement maison ...), il n'y a pas de pente minimale de toit.

Les accessoires de couvertures seront réalisés de façon à n'être que très peu visibles ; les gaines de fumée et de ventilation seront regroupées dans des souches de forte section.

L'emploi en couverture de matériaux traditionnels oblige leur mise en oeuvre selon les méthodes traditionnelles.

2) Façades

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leurs proportions, leur échelle, leur couleur et les matériaux employés, aux façades des immeubles traditionnels. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit (chalet, maison alsacienne, normande, bretonne, etc..).

La notion de verticalité doit l'emporter sur l'horizontalité (en ce qui concerne les percements). Les balcons, loggias et bow-windows filants ne pourront être autorisés que ponctuellement et s'ils sont justifiés par une composition architecturale attachée à la mise en valeur d'une situation urbaine particulière (angle de rue, terme de perspective...).

La description des types d'enduits est jointe en annexe du présent règlement.

Les pignons aveugles seront particulièrement soignés afin de ne pas imposer leur masse.

UH / 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

2.3.1. Gestion des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si celui-ci existe ou est programmé. Cependant, le rejet des eaux pluviales sur le terrain objet de la construction sera favorisé, il pourra être rendu obligatoire la création d'un dispositif destiné à limiter le débit de fuite des eaux pluviales au seuil maximum défini par les services compétents.

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

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Le déversement des eaux pluviales dans le dispositif d'assainissement non collectif est interdit.

2.3.2. Éléments végétaux, de paysage et sites et secteurs à protéger

1 - Les espaces boisés classés

Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les terrains cultivés en zone urbaine

Les terrains cultivés en zone urbaine, repérés sur le plan de zonage, sont inconstructibles.

3 - Obligations de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Une surface au moins égale à 40 % du terrain sera de pleine terre.

Il sera planté au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m² de terrain.

Dans le cas d'une construction à usage d'activité, le stockage des matériaux à ciel ouvert, les citernes quelles qu'elles soient, seront masqués par les plantations à feuillage persistant.

Dans les opérations réalisées sur un terrain d'une superficie supérieure à 1 hectare, 10 % du terrain doivent être traités en espace vert commun à tous les lots et plantés.

UH / 2.4. Stationnement

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

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, doivent être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques sont définies ci-après :

- Habitat : 2 places de stationnement par logement
- Constructions à usage d'activité commerciale : 1 place de stationnement par tranche de 40m² de surface de vente.

- Constructions à usage d'activités artisanale, de bureaux et industrielle : 1 place de stationnement par tranche de 40m² de surface de plancher.

Rampes

Elles doivent être conçues pour que leur côte de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte.

En cas de réalisation d'un garage en sous-sol enterré, la pente de la rampe d'accès ne pourra être supérieure à 15 % pour les habitations individuelles et 15 % pour les parkings souterrains d'immeubles collectifs.

Stationnement pour les deux roues :

Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements, il doit être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher et de 3 m² minimum.

Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m² de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

- Habitat collectif : à minima, 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- Bureaux : à minima, 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
- Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : à minima une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.
- Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : à minima, 1 place pour huit à douze élèves.

III- Équipement et réseaux

UH / 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

3.1.2. Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies de plus de 60 m de longueur se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

UH / 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

3.2.2. Électricité et téléphone

Les lignes privées de télécommunication et de distribution électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

3.2.3. Assainissement et eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur.

Sa conformité est vérifiée dans le cadre du Permis de Construire. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction doit être directement raccordée au réseau lorsque celui-ci sera réalisé. Les projets sont soumis à autorisation municipale.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une convention de déversement. Celle des eaux ménagères et effluents dans les fossés est interdite.

Toute nouvelle construction est soumise au règlement d'assainissement en vigueur.

3.2.4. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les installations, aménagements et constructions autorisés devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.

Zone UR

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Cette zone correspond à la reconnaissance de propriétés bâties qui méritent d'être protégées en raison des qualités architecturales et paysagères qu'elles présentent.

UR / 1.1. Destinations et sous-destinations

La zone UR est destinée à accueillir des constructions :

- d'habitation, dans la limite de 50 m² maximum de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ;
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- d'intérêt général à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le paysage ;

Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés s'ils sont liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

UR / 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Pour des raisons de sécurité ou salubrité, sont interdites :

- les constructions à usage industriel et à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les exploitations agricoles et forestières ;
- le stationnement des caravanes isolées et tous types de dépôts anarchiques ;
- l'aménagement de terrains de camping et de terrains de stationnement de caravanes ;

UR / 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UR / 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, sont définies les règles suivantes :

2.1.1. Emprise au sol maximale des constructions

Non réglementé

2.1.2. Hauteur maximale des constructions

Bâtiments principaux : La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 12 m au faîtage.

Annexes : Leur hauteur est limitée à 3 m lorsque leur toiture est à un seul versant ; leur hauteur est limitée à 4 m lorsque leur

toiture présente plusieurs versants. La hauteur des abris de jardin est limitée à 2,5 m.

2.1.3. Règles d'implantation

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 10 m au moins des voies de desserte ou emprises publiques.

Les constructions sont autorisées sur une limite séparative latérale ou en fond de parcelle.

Les constructions qui sont édifiées en retrait des limites séparatives doivent s'en écarter :

- d'une distance minimale égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 6 m en face de toute baie
- d'une distance minimale égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3 m dans les autres cas.

Une distance de recul au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 6 m, est imposée entre deux bâtiments non contigus, en face de toute baie.

Cette distance est réduite de moitié avec un minimum de 3 m dans les autres cas.

UR / 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Prescriptions générales

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.

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non visibles de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi, sans enduit des matériaux qui le requiert est interdit.

Les toits terrasses sont interdits. Les terrassons de moins de 20 m² sont autorisés.

Pour les équipements collectifs, en raison de la nature spécifique de leur programme, il pourra être admis des adaptations aux règles du présent article.

Pour toutes les constructions, les façades sur cour et sur rue seront traitées avec la même qualité et les mêmes critères. En particulier, les murs de clôture à l'alignement seront réalisés avec les mêmes matériaux et auront le même aspect que les façades construites à l'alignement.

Les clôtures nouvelles ne devront pas dépasser 2,0 m de hauteur.

Cependant, seront conservés les murs de clôtures en pierre, leur restauration s'effectuera suivant la tradition locale dont la description est jointe en annexe du présent règlement.

Sont interdits pour les constructions et annexes : les imitations de matériaux ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, les matériaux pour constructions précaires et les matériaux étrangers à la région.

Les descentes d'eaux pluviales seront dissimulées ou rejetées aux extrémités latérales des pans de façades.

Les matériaux de construction utilisés pour les bâtiments comme pour les clôtures et murs de soutènement devront être recouverts d'un ravalement de finition.

Les panneaux solaires sont autorisés, on veillera cependant à ce qu'ils soient les plus discrets possibles.

Dispositions relatives aux travaux d'entretien et de restauration des bâtiments existants

1) Volumes et toitures

Les toitures seront conservées, restaurées ou reconstruites dans le souci du respect des formes et volumes traditionnels. La tuile plate, la tuile mécanique de couleur marron ou l'ardoise naturelle seront employées lors de toute construction.

Les pentes de toiture seront comprises entre 35 et 45°. Cependant, les constructions de petites dimensions telles que les vérandas ne sont pas assujetties à ces règles. Pour les rénovations et restaurations de toitures de bâtiments existants, il est possible de réaliser les travaux à l'identique de l'existant.

2) Façades

Les façades enduites à modénature seront conservées et restaurées.

La description des types d'enduits est jointe en annexe du présent règlement.

Dispositions relatives aux constructions neuves

1) Volumes et toitures

Les volumes contemporains reprendront, dans un souci de continuité dans le temps et dans l'espace, l'expression et les proportions des volumes traditionnels et notamment la traduction du découpage parcellaire ancien dans le cas de regroupement foncier. La partie haute du velux doit se situer entre 1,80 et 2,00 mètres et la partie basse entre 90 cm et 1,20 mètre.

Les superstructures devront être à pans obliques de pente comprises entre 35 et 45° et respecter les lignes générales (orientations des lignes de faîtage et de pentes) et la coloration principale des toitures des édifices voisins dont elles chercheront à assurer autant que possible le prolongement. Pour les annexes (extension type véranda, agrandissement maison ...), il n'y a pas de pente minimale de toit.

Les accessoires de couvertures seront réalisés de façon à n'être que très peu visibles ; les gaines de fumée et de ventilation seront regroupées dans des souches de forte section.

L'emploi en couverture de matériaux traditionnels oblige leur mise en oeuvre selon les méthodes traditionnelles.

2) Façades

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leurs proportions, leur échelle, leur couleur et les matériaux employés, aux façades des immeubles traditionnels. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit (chalet, maison alsacienne, normande, bretonne, etc..)

La notion de verticalité doit l'emporter sur l'horizontalité (en ce qui concerne les percements). Les balcons, loggias et bow-windows filants ne pourront être autorisés que ponctuellement et s'ils sont justifiés par une composition architecturale attachée à la mise en valeur d'une situation urbaine particulière (angle de rue, terme de perspective...).

Les revêtements de pierre de la région, les enduits de teinte naturelle présentant une finition de type traditionnel, les bétons bruts présentant un parement extérieur traité ou toute traduction contemporaine des "modénatures" spécifiques aux façades traditionnelles sont recommandés.

La description des types d'enduits est jointe en annexe du présent règlement.

Les pignons aveugles seront particulièrement soignés afin de ne pas imposer leur masse.

UR / 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

2.3.1. Gestion des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si celui-ci existe ou est programmé. Cependant, le rejet des eaux pluviales sur le terrain objet de la construction sera favorisé, il pourra être rendu obligatoire la création d'un dispositif destiné à limiter le débit de fuite des eaux pluviales au seuil maximum défini par les services compétents.

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

Le déversement des eaux pluviales dans le dispositif d'assainissement non collectif est interdit.

2.3.2. Éléments végétaux, de paysage et sites et secteurs à protéger

1 - Les espaces boisés classés

Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

2 - Obligations de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences équivalentes.

Une surface au moins égale à 60 % du terrain sera de pleine terre.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être aménagés et plantés.

UR / 2.4. Stationnement

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

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, doivent être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques sont définies ci-après : Habitat : 2 places de stationnement par logement

III- Équipement et réseaux

UR / 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

3.1.2. Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies de plus de 60 m de longueur se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

UR / 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

3.2.2. Électricité et téléphone

Les lignes privées de télécommunication et de distribution électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

3.2.3. Assainissement et eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur.

Sa conformité est vérifiée dans le cadre du Permis de Construire. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction doit être directement raccordée au réseau lorsque celui-ci sera réalisé. Les projets sont soumis à autorisation municipale.

Toute nouvelle construction est soumise au règlement d'assainissement en vigueur.

3.2.4. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les installations, aménagements et constructions autorisés devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.

Zone UI

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Cette zone est destinée à recevoir des activités économiques : artisanat, bureaux, industrie, commerce, entrepôts.

UI / 1.1. Destinations et sous-destinations

La zone Ui est destinée à accueillir des constructions :

- à usage industriel et à la fonction d'entrepôt ;
- à usage d'artisanat, bureaux, commerces et services ;
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;

UI / 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Pour des raisons de sécurité ou salubrité, sont interdites :

- les exploitations agricoles et forestières ;
- Les constructions à usage d'habitation sauf si liée à l'activité (gardiennage, salarié) ;
- le stationnement des caravanes isolées et tous types de dépôts anarchiques ;
- l'aménagement de terrains de camping et de terrains de stationnement de caravanes ;

Par ailleurs :

- Les constructions détruites après sinistre doivent être reconstruites à l'identique.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont tolérés s'ils sont consécutifs ou nécessaires à l'aménagement d'ouvrages hydrauliques ;
- Les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, uniquement dans des bâtiments ou remises situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;

UI / 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UI / 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, sont définies les règles suivantes :

2.1.1. Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol des constructions (y compris annexes) ne peut excéder 70% de la superficie du terrain.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'article est non réglementé.

2.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 8 m à l'exception des ouvrages techniques, antennes, cheminées et autres ouvrages techniques.

2.1.3. Règles d'implantation

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 5 m par rapport à l'alignement de la voie ; les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs pourront être implantés à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 2 m.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, toutes les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

La construction peut être implantée soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en retrait d'une distance au moins égale à 3 m.

Une distance d'au moins 4 m est exigée entre deux constructions non contiguës ; cette règle ne s'applique pas pour les constructions à édifier d'une hauteur à l'égout égale ou inférieure à 2,5 m.

UI / 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

2.2.2. Clôtures

Le long des voies ouvertes à la circulation (rues, sentes piétonnes...), les seules clôtures autorisées sont :

- les murs de 1,6 m de haut maximum, réalisés en maçonnerie ; en cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximum pourra ne pas s'appliquer afin de préserver la cohérence de l'ensemble ;
- les grillages métalliques de 2 m de hauteur maximum, de teinte sombre (noir, vert foncé...) doublés ou non de haies taillées à 2 m de hauteur maximum et composées des essences prévues à l'article 13.

Le long des limites séparatives : ces clôtures ne sont pas réglementées par le plan local d'urbanisme mais par le code civil.

2.2.3. Normes énergétiques

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

UI / 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

2.3.1. Gestion des eaux pluviales

Le ruissellement des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être maintenu à l'intérieur de la propriété : des dispositifs de récupération d'eaux pluviales sont imposés sur la parcelle. Le débit de fuite ne peut excéder

1 litre par seconde par hectare. En cas d'impossibilité technique, il pourra être permis de se raccorder au réseau collectif –s'il existe– dans les conditions définies par son gestionnaire. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables...).

2.3.2. Éléments végétaux, de paysage et sites et secteurs à protéger

L'arrachage partiel ou total d'éléments plantés remarquables pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

UI / 2.4. Stationnement

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique.

Aux espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des poids lourds et divers véhicules utilitaires ainsi que pour le stationnement des deux-roues.

Pour le revêtement des aires de stationnement, l'utilisation d'un matériau perméable sera privilégiée afin de limiter le ruissellement ; par ailleurs, les aires de stationnement de 10 unités et plus seront constituées, pour au moins la moitié de leur superficie, de matériaux perméables.

Il sera réalisé sur la parcelle au moins 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher avec un minimum de 5 places par construction.

Dérogation à la règle pour les extensions.

III- Équipement et réseaux

UI / 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.1.2. Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées

que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au document graphique ("chemin piétonnier existant à conserver") sont à préserver.

UI / 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans les conditions prévues par le gestionnaire du réseau.

3.2.2. Électricité et téléphone

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les branchements téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

3.2.3. Assainissement et eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau usées dans les conditions prévues par le gestionnaire du réseau. En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, conformément à la réglementation en vigueur. Le déversement des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable ; le rejet d'eaux usées dans les eaux superficielles est interdit.

3.2.4. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les installations, aménagements et constructions autorisés devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.

Zone UL

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Cette zone est destinée à recevoir des équipements d'intérêt public ou collectif.

UL / 1.1. Destinations et sous-destinations

La zone UL est destinée à accueillir des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;

UL / 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Pour des raisons de sécurité ou salubrité, sont interdites :

- les exploitations agricoles et forestières ;
- Les constructions à usage d'habitation sauf si liée à l'activité (gardiennage, salarié) ;
- le stationnement des caravanes isolées et tous types de dépôts anarchiques ;
- l'aménagement de terrains de camping et de terrains de stationnement de caravanes ;

Par ailleurs :

- Les constructions détruites après sinistre doivent être reconstruites à l'identique.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont tolérés s'ils sont consécutifs ou nécessaires à l'aménagement d'ouvrages hydrauliques ;
- Les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, uniquement dans des bâtiments ou remises situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

UL / 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UL / 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, sont définies les règles suivantes :

2.1.1. Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol des constructions (y compris annexes) ne peut excéder 70% de la superficie du terrain.

2.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 12 m à l'exception des ouvrages techniques, antennes, cheminées et autres ouvrages techniques.

2.1.3. Règles d'implantation

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 5 m par rapport à l'alignement de la voie ; les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs pourront être implantés à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 2 m.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, toutes les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

La construction peut être implantée soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en retrait d'une distance au moins égale à 3 m.

Une distance d'au moins 4 m est exigée entre deux constructions non contiguës ; cette règle ne s'applique pas pour les constructions à édifier d'une hauteur à l'égout égale ou inférieure à 2,5 m.

UL / 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

2.2.2. Normes énergétiques

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

UL / 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

2.3.1. Gestion des eaux pluviales

Le ruissellement des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être maintenu à l'intérieur de la propriété : des dispositifs de récupération d'eaux pluviales sont imposés sur la parcelle. Le débit de fuite ne peut excéder 1 litre par seconde par hectare. En cas d'impossibilité technique, il pourra être permis de se raccorder au réseau collectif –s'il existe– dans les conditions définies par son gestionnaire. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables...).

2.3.2. Éléments végétaux, de paysage et sites et secteurs à protéger

L'arrachage partiel ou total d'éléments plantés remarquables pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

UL / 2.4. Stationnement

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique.

Aux espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des poids lourds et divers véhicules utilitaires ainsi que pour le stationnement des deux-roues.

Pour le revêtement des aires de stationnement, l'utilisation d'un matériau perméable sera privilégiée afin de limiter le ruissellement ; par ailleurs, les aires de stationnement de 10 unités et plus seront constituées, pour au moins la moitié de leur superficie, de matériaux perméables.

III- Équipement et réseaux

UL / 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.1.2. Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au document graphique ("chemin piétonnier existant à conserver") sont à préserver.

UL / 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans les conditions prévues par le gestionnaire du réseau.

3.2.2. Électricité et téléphone

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les branchements téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

3.2.3. Assainissement et eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau usées dans les conditions prévues par le gestionnaire du réseau. En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, conformément à la réglementation en vigueur. Le déversement des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable ; le rejet d'eaux usées dans les eaux superficielles est interdit.

3.2.4. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les installations, aménagements et constructions autorisés devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.

Zone 1AUh

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1AUh / 1.1. Destinations et sous-destinations

Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagements et de Programmation définies sur la zone, il s'agit de zones d'extension urbaine, qui doivent être réalisées dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble.

La zone est destinée à accueillir des constructions :

- d'habitation ;
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- de bureaux et de commerces.

1AUh / 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Pour des raisons de sécurité ou salubrité, sont interdites :

- les constructions à usage industriel et à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les exploitations agricoles et forestières ;
- le stationnement des caravanes isolées et tous types de dépôts anarchiques ;
- l'aménagement de terrains de camping et de terrains de stationnement de caravanes ;

Par ailleurs :

- Les constructions détruites après sinistre doivent être reconstruites à l'identique.
- Les constructions à usage d'artisanat, bureaux, commerces et services sont autorisées si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt sont autorisées si leur emprise au sol n'excède pas 200 m² ;
- Les affouillements et exhaussements du sol sont tolérés s'ils sont consécutifs ou nécessaires à l'aménagement d'ouvrages hydrauliques ;
- Les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, uniquement dans des bâtiments ou remises situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

1AUh / 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Pour les opérations et divisions de plus de 15 logements, les élus veulent que soit imposée une part minimale de logements aidés, qui sera examinée au cas par cas.

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AUh / 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagements et de Programmation définies sur la zone, et afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, sont définies les règles suivantes :

2.1.1. Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol des constructions (y compris annexes) ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'article est non réglementé.

2.1.2. Hauteur maximale des constructions

Bâtiments principaux : La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 12 m au faîtage.

Annexes : Leur hauteur est limitée à 3 m lorsque leur toiture est à un seul versant ; leur hauteur est limitée à 4 m lorsque leur toiture présente plusieurs versants. La hauteur des abris de jardin est limitée à 2,5 m.

La hauteur des éoliennes est limitée à 12 mètres.

2.1.3. Règles d'implantation

Par rapport aux routes départementales et aux voies communales

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 5 m ; cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs qui pourront être implantés à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 2 m.

Par rapport aux autres voies notamment les chemins ruraux, les voies piétonnes ou cyclables, les espaces verts

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 2 m.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, toutes les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Une construction, aux murs aveugles, peut être implantée soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait avec une distance au moins égale à 2,5 m.

Si les murs comportent des ouvertures ou des baies, une construction doit être implantée en retrait de 8 m minimum par rapport aux limites séparatives, mesurée au droit de la façade.

Dans les lotissements et les opérations d'ensemble, l'instruction se fait lot par lot.

Sur une même propriété, une distance d'au moins 4 m est exigée entre deux constructions non contiguës ; cette règle ne s'applique pas pour les constructions à édifier d'une hauteur à l'égout égale ou inférieure à 2,5 m.

1AUh / 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagements et de Programmation définies sur la zone :

2.2.1. Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

Dans le cadre de rénovation, le coffret des volets roulants est autorisé à condition qu'il soit inclus dans l'encadrement de

baies et alignés au nu de façade.

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

Clôtures

Le long des voies et emprise publiques (routes, rues, sentes piétonnes, espaces verts...), les seules clôtures autorisées sont des murs de 1,6 mètre pourront être doublés d'une haie d'une hauteur jusqu'à 2 mètres maximum.

Le long des limites séparatives : -ces clôtures ne sont pas réglementées par le plan local d'urbanisme mais par le code civil.

2.2.2. Constructions nouvelles à usage d'habitation

Couverture : leurs pentes ne sont pas réglementées ; le matériau de couverture devra être de teinte neutre s'intégrant bien à l'environnement bâti (couleur tuile brunie, couleur ardoise, couleur zinc patiné, toiture végétalisée...). Cette exigence ne concerne ni les vérandas ou les verrières, ni les panneaux solaires ou photovoltaïques. La partie haute du velux doit se situer entre 1,80 et 2,00 mètres et la partie basse entre 90 cm et 1,20 mètre.

Couleurs des façades : l'enduit ou le bardage sera d'un ton neutre réalisant une moyenne des teintes des enduits existant dans l'environnement proche ; sont interdits les couleurs vives.

Ouvertures : sont interdits les coffres de volets roulants visibles de l'extérieur. Les couleurs vives sont interdites.

Systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques : les couvertures pourront en comporter sous réserve :

- qu'ils soient intégrés au bâtiment dès sa conception,
- qu'ils soient disposés de façon à être pas ou peu perçus de la rue, sauf impossibilité avérée,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée (sur une toiture fragmentée, la nappe peut couvrir tout un pan de couverture),
- que les panneaux ne soient pas disposés en saillie,
- que les panneaux et leur structure soient de couleur homogène.

1AUh / 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

2.3.1. Gestion des eaux pluviales

Le ruissellement des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être maintenu à l'intérieur de la propriété : des dispositifs de récupération d'eaux pluviales sont imposés sur la parcelle. Le débit de fuite ne peut excéder 1 litre par seconde par hectare. En cas d'impossibilité technique, il pourra être permis de se raccorder au réseau collectif –s'il existe– dans les conditions définies par son gestionnaire. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables...).

2.3.2. Éléments végétaux, de paysage et sites et secteurs à protéger

L'arrachage partiel ou total d'éléments plantés remarquables pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

1AUh / 2.4. Stationnement

Dispositions générales : pour le revêtement des aires de stationnement, l'utilisation d'un matériau perméable sera privilégiée afin de limiter le ruissellement ; par ailleurs, les aires de stationnement de 10 unités et plus seront constituées, pour au moins la moitié de leur superficie, de matériaux perméables.

Constructions à usage d'habitation :

Il est préconisé l'aménagement d'une « place de jour » par logement avec un recul minimum, par rapport à l'alignement, de 5 mètres. Ces places (2,5m x 5m, hors dégagement) devront disposer d'une accessibilité et d'un espace de manœuvre réalistes et suffisants.

-logements d'une SDP inférieure à 110 m^2 : il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places par logement ;

-logements d'une SDP égale ou supérieure à 110 m^2 : il sera réalisé sur la parcelle au moins 3 places par logement

Autres constructions : Le nombre de places minimal doit être apprécié en fonction de l'importance et de la nature du projet.

Stationnement pour les deux roues :

Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements, il doit être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher et de 3 m^2 minimum.

Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m^2 de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

- Habitat collectif : à minima, $0,75 \text{ m}^2$ par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et $1,5 \text{ m}^2$ par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m^2 ;
- Bureaux : à minima, $1,5 \text{ m}^2$ pour 100 m^2 de surface de plancher.
- Activités, commerces de plus de 500 m^2 de surface de plancher, industries et équipements publics : à minima une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.

III- Équipement et réseaux

1AUh / 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ainsi que les nouvelles servitudes de passage doivent avoir une largeur :

- d'au moins 3 m lorsqu'ils desservent un logement,
- d'au moins 5 m lorsqu'ils desservent de 2 à 5 logements,
- d'au moins 7 m lorsqu'ils desservent plus de 5 logements.

Le permis de construire peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers (conducteurs, piétons, cyclistes...), des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

3.1.2. Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au document graphique ("chemin piétonnier existant à conserver") sont à préserver.

1AUh / 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans les conditions prévues par le gestionnaire du réseau.

3.2.2. Électricité et téléphone

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les branchements téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

3.2.3. Assainissement et eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau usées dans les conditions prévues par le gestionnaire du réseau. En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, conformément à la réglementation en vigueur. Le déversement des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable ; le rejet d'eaux usées dans les eaux superficielles est interdit.

3.2.4. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les installations, aménagements et constructions autorisés devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.

Zone A

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Il s'agit d'une zone réservée aux activités agricoles.

Elle comporte un secteur Aa correspondant aux exploitations agricoles implantées au sein du bourg.

Cette zone comporte un secteur Ae, correspondant à un parc éolien de production, de transport, de comptage et de transformation d'énergie électrique.

A / 1.1. Destinations et sous-destinations

Cette zone correspond aux secteurs de la commune protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A, seules y seront autorisées les constructions et installations liées à l'exploitation agricole et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les bâtiments nécessaires aux exploitations agricoles d'au moins une Surface Minimale d'Assujettissement (SMA) y compris les bâtiments nécessaires aux activités dans le prolongement de l'acte de production (vente directe, accueil à la ferme, transformation de produits agricoles à condition d'être accessoires à l'activité de production).
- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être nécessaires à l'activité agricole.
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent PLU dans la limite de 20% d'augmentation de la surface de plancher avec un maximum de 50m² supplémentaires ne pouvant être réalisés qu'une seule fois à compte de la date d'approbation du présent PLU.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à l'activité agricole sous réserve d'une bonne insertion paysagère.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou s'ils sont nécessaires à la création d'ouvrages hydrauliques.
- La continuité des cheminements piétonniers figurant au document graphique devra être préservée.
- Les changements de destination sont autorisés à condition d'être strictement liés et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions à l'identique en cas de sinistre.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les ouvrages de transport d'électricité, sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité faisant l'objet d'un report dans la liste des servitudes.

En zone Aa, seules y seront autorisées les constructions et installations liées aux exploitations agricoles implantées au sein du bourg.

En zone Ae, seules y seront autorisées les constructions et installations liées à des parcs éoliens.

A / 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Toutes les constructions non indiquées au chapitre 1.1 ;

A / 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A / 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, sont définies les règles suivantes :

2.1.1. Emprise au sol maximale des constructions

L'extension des constructions existantes à usage d'habitation régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent PLU dans la limite de 20% d'augmentation de la surface de plancher avec un maximum de 50m² supplémentaires ne pouvant être réalisés qu'une seule fois à compte de la date d'approbation du présent PLU.

2.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions à usage agricole ne doit pas dépasser 12 m au faitage, cheminée et superstructure non comprises.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Dans le secteur Ae : les éoliennes ne devront pas dépasser 132,5 m.

2.1.3. Règles d'implantation

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 10 m au moins des voies de desserte ou emprises publiques.

Cependant les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul au moins égal à 1 m.

Dans le secteur Aa uniquement :

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait de 4 m au moins des voies de desserte ou emprises publiques.

Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la largeur de la marge d'isolement soit au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 6 m.

Dans le secteur Aa uniquement :

Les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit en respectant une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 6 m.

A / 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Façades

L'enduit ou le bardage sera d'un ton neutre réalisant une moyenne des teintes des enduits existant dans l'environnement proche ; sont interdits les couleurs vives.

Matériaux des couvertures :

Les matériaux sont autorisés à condition qu'ils présentent la même teinte que celle des façades telle que décrite ci-dessus.

Systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques : les couvertures pourront en comporter sous réserve : -qu'ils soient intégrés au bâtiment dès sa conception, -qu'ils soient disposés de façon à être pas ou peu perçus de la rue, sauf impossibilité avérée, -que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée (sur une toiture fragmentée, la nappe peut couvrir tout un pan de couverture), -que les panneaux ne soient pas disposés en saillie, -que les panneaux et leur structure soient de couleur homogène.

Clôtures

À l'exception des clôtures agricoles, les seules clôtures admises sont celles nécessaires aux constructions autorisées dans la zone ; elles seront constituées de haies taillées de 2 m de hauteur maximum composées des essences définies à l'article 13, doublées ou non de grillage ou treillage métallique de teinte sombre (noir, vert foncé...) de 1,6 m de hauteur maximum ; les planches de ciment sont interdites.

A / 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

2.3.1. Gestion des eaux pluviales

Le ruissellement des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être maintenu à l'intérieur de la propriété : des dispositifs de récupération d'eaux pluviales sont imposés sur la parcelle.

2.3.2. Éléments végétaux, de paysage et sites et secteurs à protéger

L'arrachage partiel ou total d'éléments plantés remarquables pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

A / 2.4. Stationnement

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique. Les stationnements devront être réalisés en matériaux perméables.

III- Équipement et réseaux

A / 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.1.2. Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au document graphique ("chemin piétonnier existant à conserver") sont à préserver. Les accès nouveaux sur les routes départementales sont interdits sauf pour les activités liées aux activités agricoles ou aux activités liées à la route, en accord avec le service gestionnaire de la voirie.

A / 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

Toute construction à usage doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans les conditions prévues par le gestionnaire du réseau.

3.2.2. Électricité et téléphone

Toute construction doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les branchements téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

3.2.3. Assainissement et eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau usées dans les conditions prévues par le gestionnaire du réseau. En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, conformément à la réglementation en vigueur. Le déversement des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable ; le rejet d'eaux usées dans les eaux superficielles est interdit.

Zone N

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Il s'agit d'une zone naturelle, globalement inconstructible, qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt.

Cette zone comporte un secteur Na, correspondant à des constructions à usage d'activités existantes isolées ne disposant pas de l'ensemble de la viabilité.

N / 1.1. Destinations et sous-destinations

Sont admises les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations d'intérêt général à condition de ne pas porter atteinte à la protection du site et du paysage.
- Les exploitations forestières.
- Les affouillements et exhaussements des sols, uniquement pour les constructions et installations d'intérêt général, à condition de ne pas porter atteinte à la protection du site et du paysage.
- Dans le secteur Na uniquement : les constructions existantes à vocation artisanale, industrielle et d'entrepôts ainsi que les dépôts de véhicules.
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent P.L.U. dans la limite de 20 % d'augmentation de la surface de plancher avec un maximum de 30 m² supplémentaires ne pouvant être réalisés qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent P.L.U.

N / 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Sont interdits toutes constructions ou aménagements non définis en 1.1. du présent règlement.

N / 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N / 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, sont définies les règles suivantes :

2.1.1. Emprise au sol maximale des constructions

Non réglementé

L'extension des constructions existantes à usage d'habitation régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent P.L.U. dans la limite de 20 % d'augmentation de la surface de plancher avec un maximum de 30 m² supplémentaires ne pouvant être réalisés qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent P.L.U.

2.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 m hors tout.

2.1.3. Règles d'implantation

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 10 m par rapport à l'alignement de la voie ; cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs et aux services publics qui pourront être implantés à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, toutes les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

La construction peut être implantée soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en retrait d'une distance au moins égale à 2 m.

N / 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Matériaux des couvertures :

Les matériaux sont autorisés à condition qu'ils présentent la même teinte que celle des façades telle que décrite ci-dessus.

Clôtures

Les seules clôtures autorisées sont les haies taillées de 2 m de hauteur maximum, doublées ou non de grillage ou treillage métallique de teinte sombre (noir, vert foncé...) de 1,6 m de hauteur maximum ; les planches de ciment sont interdites ;

N / 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

2.3.1. Gestion des eaux pluviales

Le ruissellement des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être maintenu à l'intérieur de la propriété : des dispositifs de récupération d'eaux pluviales sont imposés sur la parcelle. En cas d'impossibilité technique, il pourra être permis de se raccorder au réseau collectif –s'il existe– dans les conditions définies par son gestionnaire. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables...).

2.3.2. Éléments végétaux, de paysage et sites et secteurs à protéger

L'arrachage partiel ou total d'éléments plantés remarquables, conformément à l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

N / 2.4. Stationnement

Sans objet.

III- Équipement et réseaux

N / 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.1.2. Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au document graphique ("chemin piétonnier existant à conserver") sont à préserver. Les accès nouveaux sur les routes départementales sont interdits sauf pour les activités liées aux activités agricoles ou aux activités liées à la route, en accord avec le service gestionnaire de la voirie.

N / 3.2. Desserte par les réseaux

Eau potable Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans les conditions prévues par le gestionnaire du réseau.

Électricité et téléphone Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les branchements téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau usées dans les conditions prévues par le gestionnaire du réseau. En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, conformément à la réglementation en vigueur. Le déversement des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable ; le rejet d'eaux usées dans les eaux superficielles est interdit.

TITRE 3

LEXIQUE DU REGLEMENT

Abri de jardin

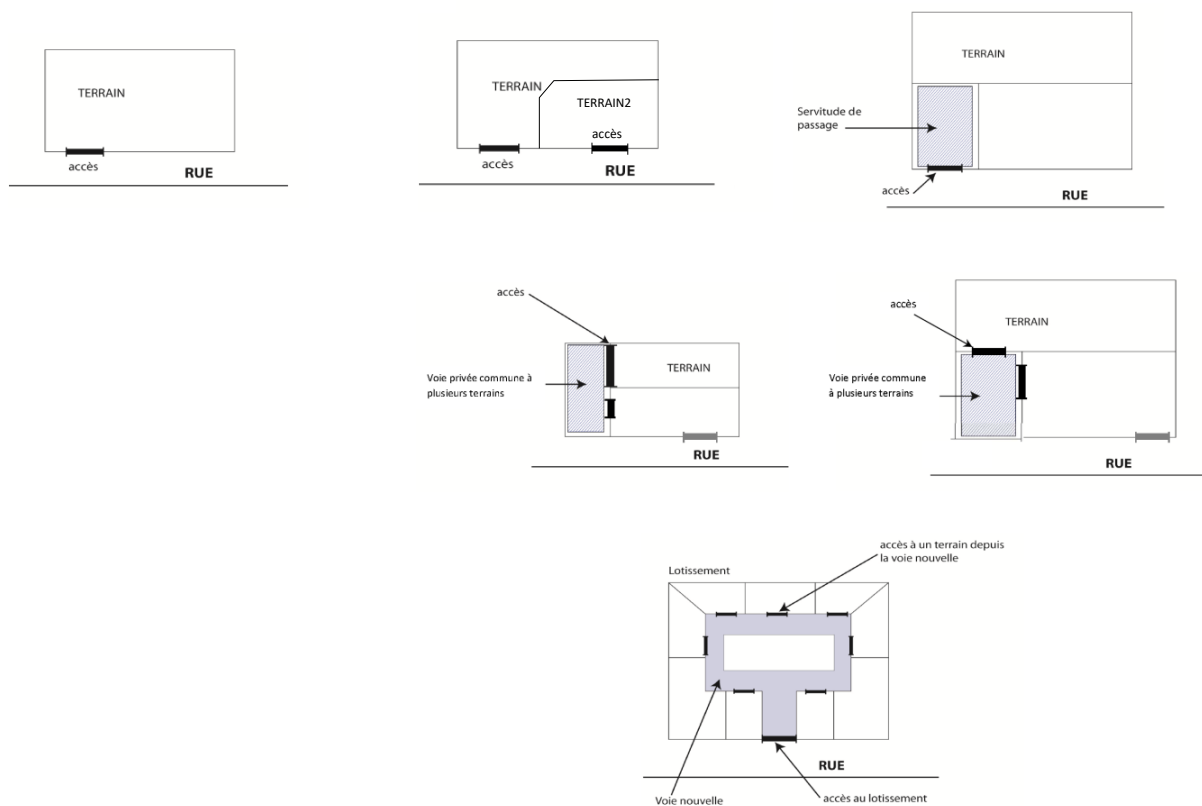
Bâtiment annexe destiné au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

Accès et desserte

Par un arrêt du 7 octobre 2015, le Conseil d'Etat a rappelé qu'il convient, dans le cadre de l'instruction d'une demande d'autorisation d'urbanisme, de distinguer entre l'accès au terrain et la desserte de celui-ci par une voie publique ou ouverte à la circulation publique, ces deux notions pouvant être toutes deux concernées par les dispositions du règlement du plan local d'urbanisme.

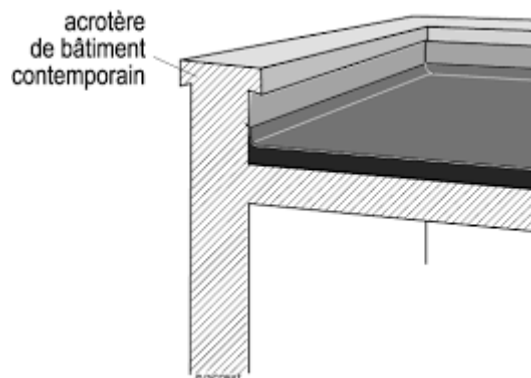
Le plan local d'urbanisme prévoit en général que le terrain d'assiette de la construction (c'est à dire la parcelle sur laquelle a été accordée une autorisation d'urbanisme, par exemple un permis de construire) soit desservie par une voie publique ou une voie ouverte à la circulation publique : **c'est la desserte**.

Mais, afin de pouvoir accéder à cette voie de desserte, le terrain doit y être raccordé, soit qu'il débouche directement dessus, soit qu'il y soit relié par une voie privée, éventuellement grevée d'une servitude de passage au bénéfice du propriétaire de la parcelle d'assiette : **c'est l'accès**.



Acrotère

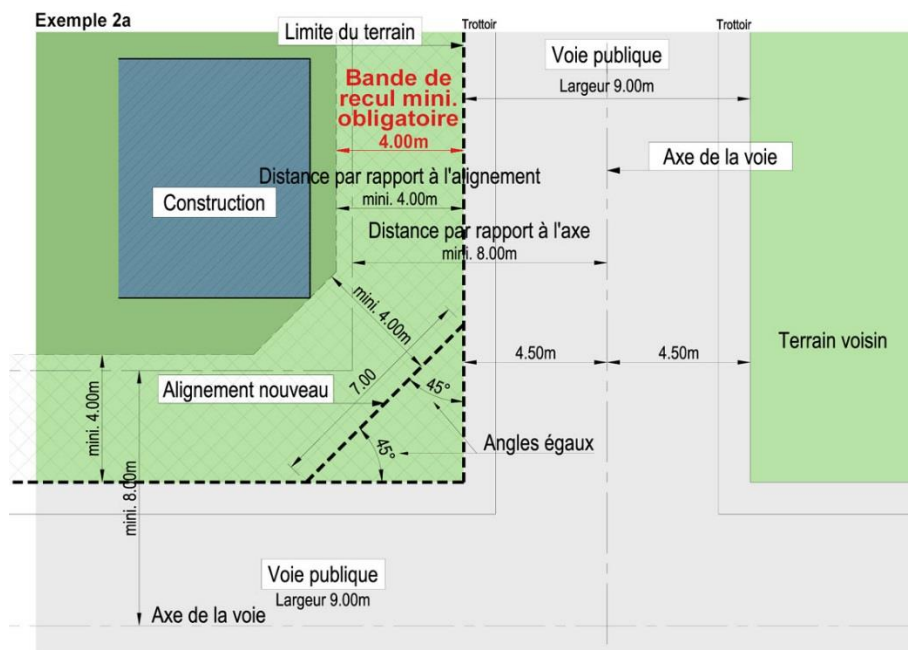
Elément d'une façade, situé au-dessus de la limite externe de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie.



Alignement

Il s'agit de la limite entre le domaine public et la propriété privée. En clair, l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie définie par :

- la limite entre le domaine public et la propriété privée ;
- la limite d'emprise de la voie (voie privée) ;
- la limite d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie ou d'un élargissement.



Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Assainissement individuel ou autonome :

Filière d'assainissement réalisée sur une parcelle privée pour une habitation individuelle, composée d'un pré-traitement, d'un traitement et d'une évacuation dans le milieu environnant conforme à la réglementation en vigueur.

Baie

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

Toutefois, une ouverture située à plus de 2,60 mètres en rez-de-chaussée et de 1,90 mètre en étage d'un plancher ou d'une porte ne constitue pas une baie.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Chaussée

La chaussée est la partie de la voie destinée à la circulation des véhicules, ainsi que, généralement, à l'écoulement des eaux pluviales de surface (caniveaux).

Clôture :

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

Lorsque la clôture est liée à des aménagements ou à des ouvrages eux-mêmes soumis à autorisation ou à déclaration, ces procédures préalables absorbent la déclaration de clôtures et en tiennent lieu.

Coefficient d'emprise au sol (CES) :

Il s'agit du rapport de la surface d'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes + projetées) à la surface du terrain d'assiette du projet.

Comble

Volume compris entre le plancher haut du dernier étage d'un bâtiment et la toiture.

Constructions :

La notion de construction au sens des dispositions du Code de l'urbanisme doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- toutes constructions et bâtiments, même ne comportant pas de fondation (article L.421-1 du Code de l'urbanisme), indépendamment de la destination ;
- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Construction existante

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.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La destination "constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif", comprennent les installations et constructions qui permettent de répondre aux besoins de la population :

- _ équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements du sol ou du sous-sol),
- _ ou ouvrages et locaux techniques liés au fonctionnement des réseaux,
- _ ou bâtiments à usage collectif (scolaires, sportifs, culturels, administratifs).

Dégagements

Sont considérées comme dégagements, les surfaces perméables ou pouvant stocker de l'eau, qui ne sont ni constitutives de bâtiment ni d'espaces verts de pleine terre, telles que les surfaces traitées en calcaire, sable, revêtements poreux, etc., evergreen, caillebotis, bassins, piscines, et réservoirs d'eau pluviale, etc.

Egout du toit :

Correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

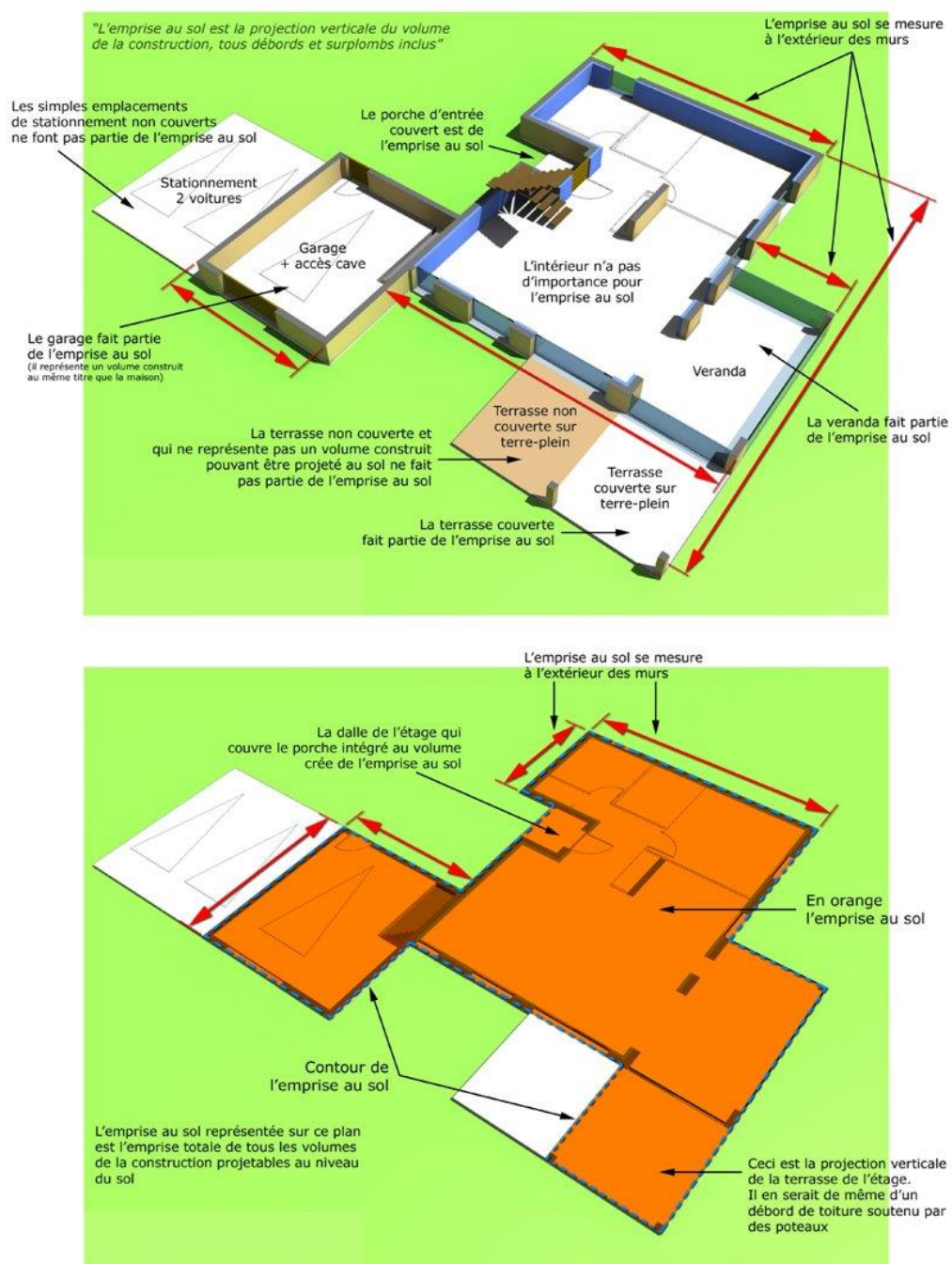
Emplacement Réserve (ER)

Les ER permettent aux collectivités publiques de délimiter dans les PLU des terrains destinés à accueillir, dans le futur, des voies, des équipements ou des ouvrages publics, des installations d'intérêt général, des espaces verts ou des programmes de logements sociaux. Ils doivent être délimités avec précision. La création d'un ER permet à la fois de planifier et d'annoncer la localisation d'un équipement, mais également de préserver cette localisation en rendant temporairement inconstructibles les terrains concernés. Les propriétaires de ces terrains peuvent alors mettre en demeure la collectivité d'acquiescer leur bien ou de lever la réserve, au titre du droit de délaissement.

Emprise au sol

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.

L'emprise au sol à partir d'un exemple



Source : moinsde170.com

Espace Boisé Classé (E.B.C.)

Il s'agit d'une protection des espaces boisés (forêts, bois, parcs, plantations isolées ou en alignement...) à conserver, ou à créer, opposable aux tiers. Le classement en EBC 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. Le défrichage des arbres ainsi classés est interdit et leur coupe est soumise à autorisation préalable.

Exhaussement de sol

Elévation du niveau du sol par remblai.

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), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

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

Ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés selon des pentes opposées.



Gabarit

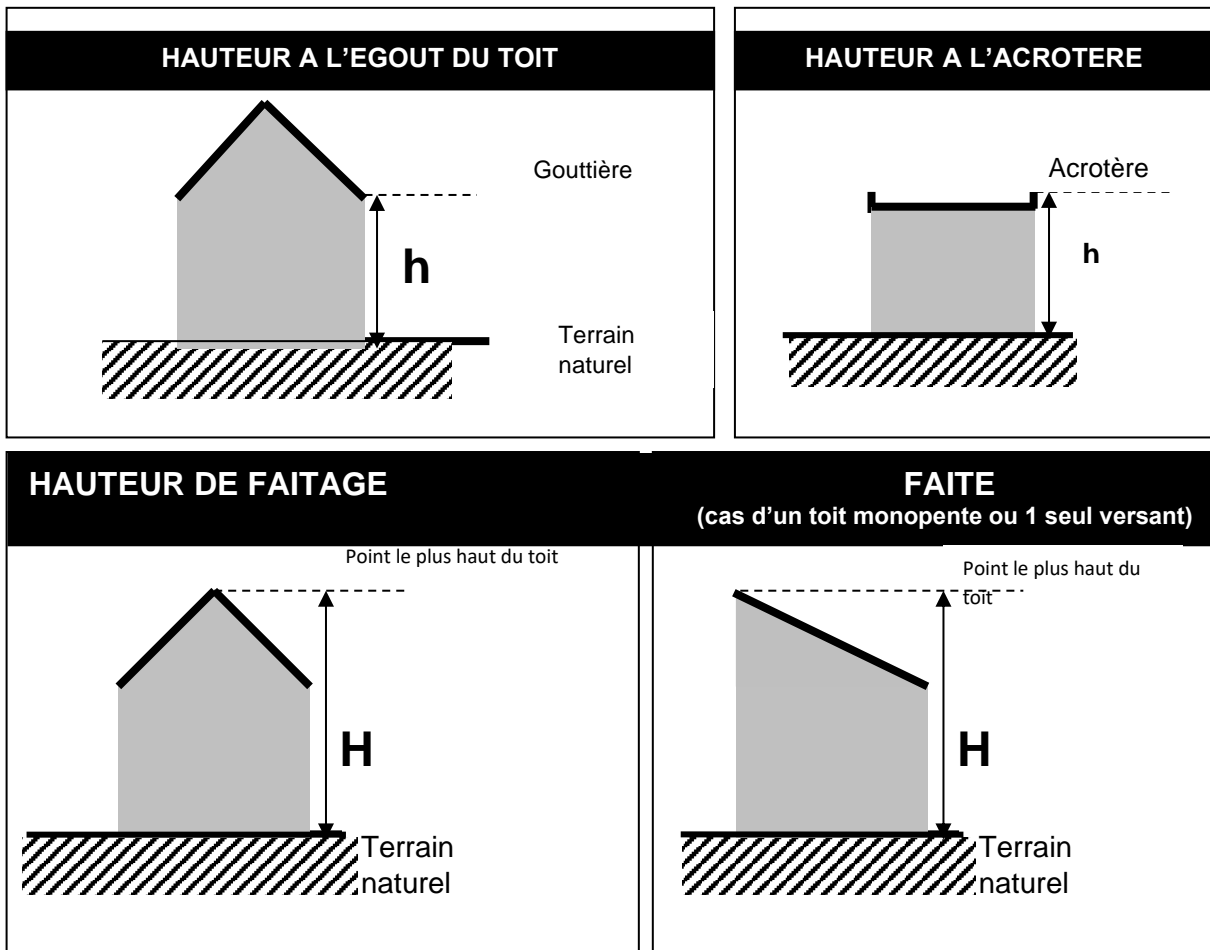
Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur

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.

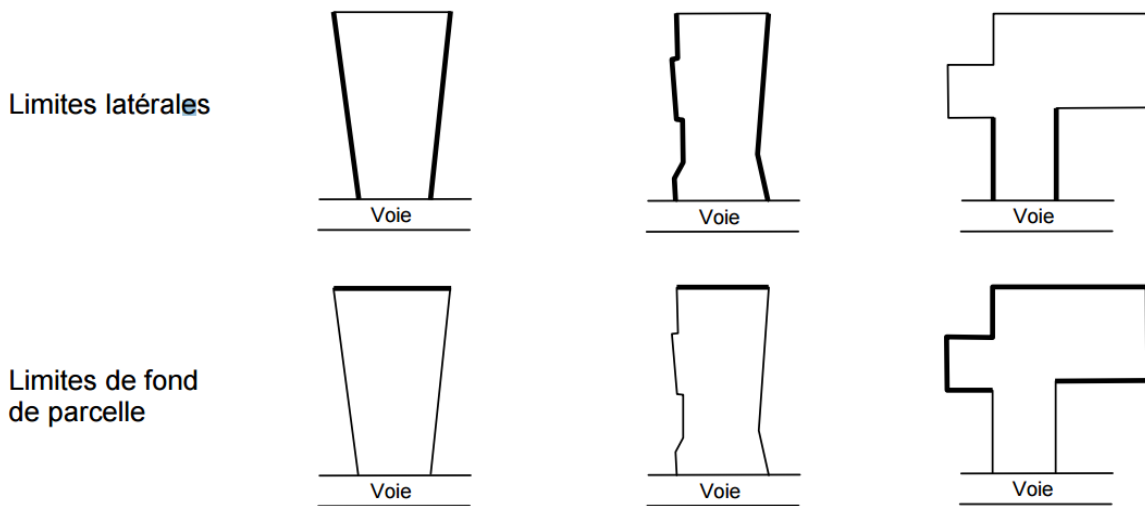
Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

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.



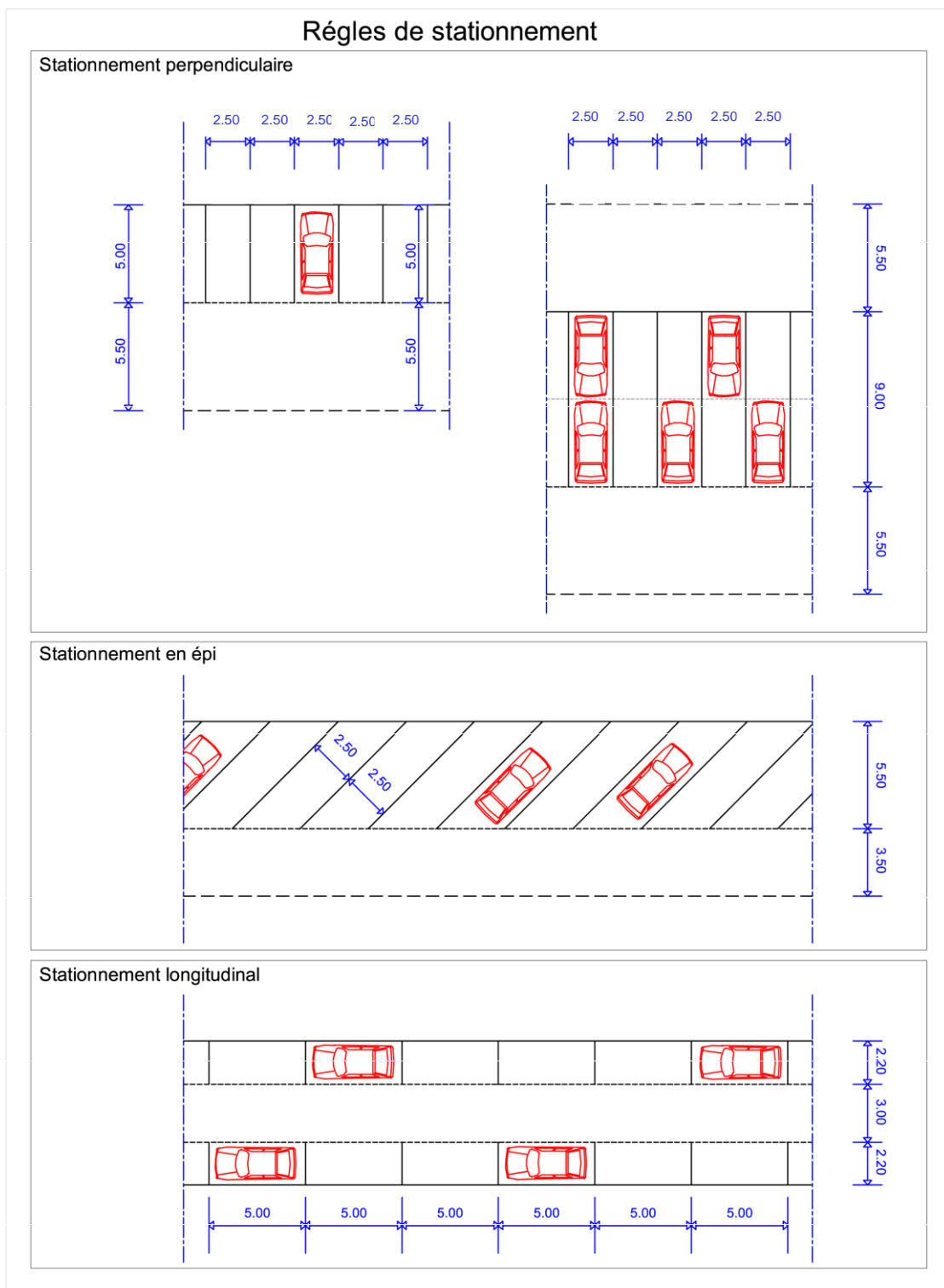
Limites séparatives

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 parcelle. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



Stationnement :

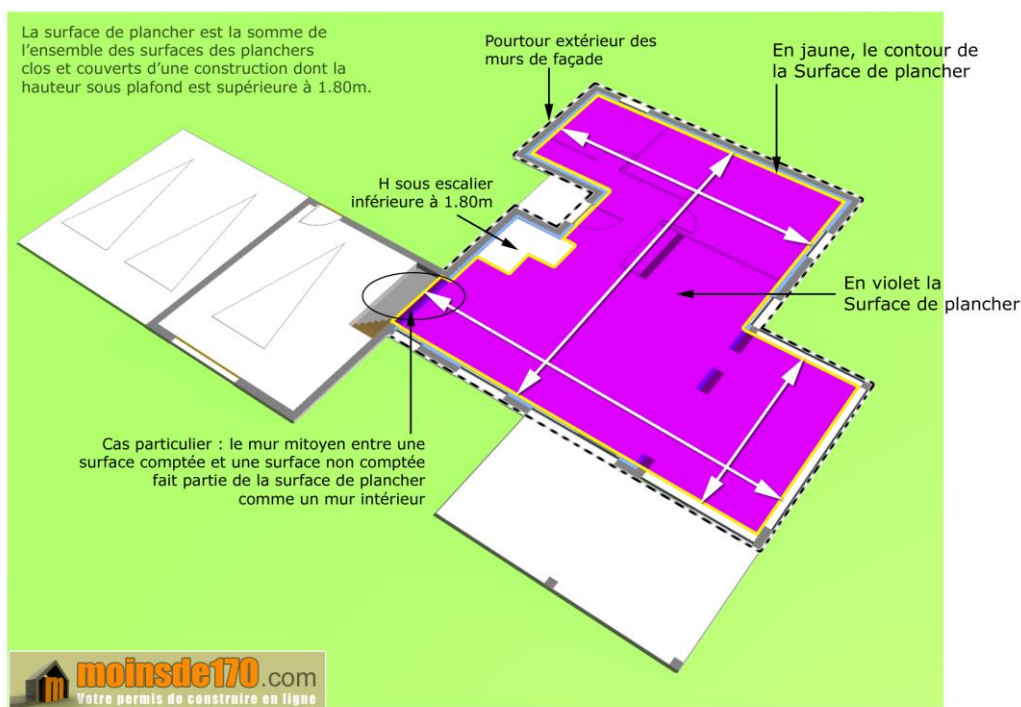
Normes applicables au stationnement réalisé en aérien



Surface de plancher

La surface de plancher est la somme de l'ensemble des surfaces des planchers clos et couverts d'une construction dont la hauteur sous plafond est supérieure à 1,80 mètre.

#1. LA SURFACE DE PLANCHER - RDC / Finale



La surface de plancher de la construction est définie comme étant :

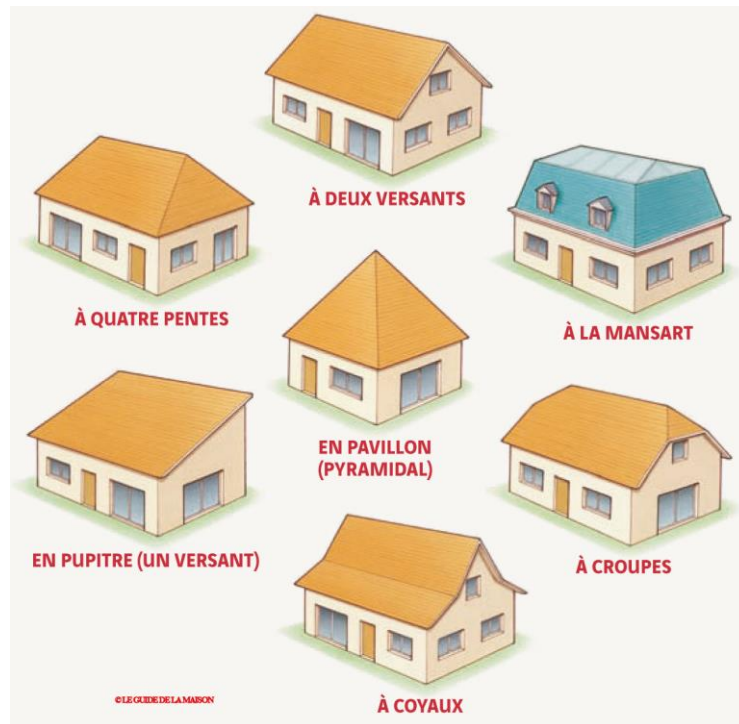
« [...] égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

Terrain

Unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Toitures



Toiture Terrasse

Toiture dont la pente est inférieure à 5°.

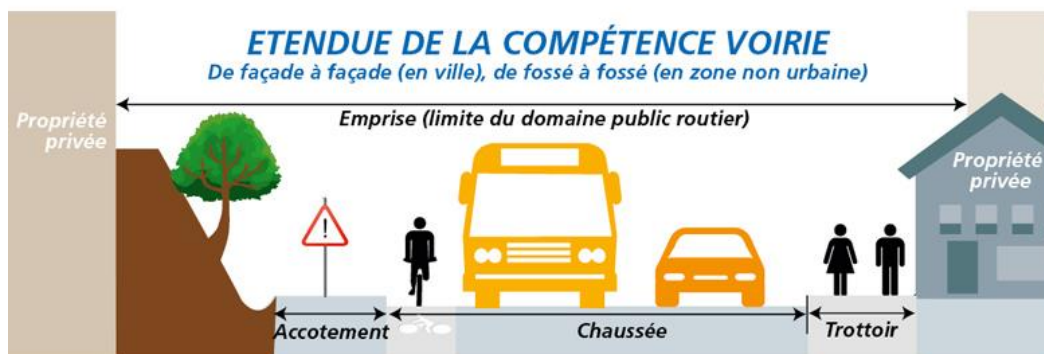
Unité foncière

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Voirie

Une voirie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend la chaussée, les trottoirs, les aménagements cyclables.

Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien que son aménagement soit ouvert à la circulation des véhicules.



Voies ou emprises publiques

Une 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.

Une emprise publique comprend une voie publique, ainsi que les espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent ni à la notion de voie ni d'équipement public.