

**DEPARTEMENT
DE LA
VENDEE**

**COMMUNE DE
SAINT MARTIN
DES NOYERS**

PLAN LOCAL D'URBANISME

7

REGLEMENT

Elaboration du PLU approuvée le : 12/12/2008
Modification 1 approuvée le : 22/03/2012

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 22 mars 2012

PLU réalisée par **Géo.RM**,
Modification n°1 réalisées par : **Vu d'Ici**,
2 rue Amédéo Avogadro 49070 Beaucouzé
tél : 02 41 72 17 30 - email : agence@vudici.fr



Sommaire

<i>Dispositions générales</i>	P3
<i>Chapitre 1 - Règlement applicable aux zones UA</i>	P 9
<i>Chapitre 2 - Règlement applicable aux zones UB</i>	P 14
<i>Chapitre 3 - Règlement applicable aux zones UE</i>	P 20
<i>Chapitre 4- Règlement applicable aux zones UL</i>	P 25
<i>Chapitre 5 - Règlement applicable aux zones 1AU</i>	P 30
<i>Chapitre 6 - Règlement applicable aux zones 2AU</i>	P 35
<i>Chapitre 7- Règlement applicable aux zones 1AUE</i>	P 37
<i>Chapitre 8- Règlement applicable aux zones 1AUL</i>	P 41
<i>Chapitre 9 - Règlement applicable aux zones A (Ai)</i>	P 45
<i>Chapitre 10- Règlement applicable aux zones N (Nl, Nh)</i>	P 50
<u><i>Lexique</i></u>	P 55

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

Les évolutions prévues par la modification n°1 du PLU, approuvée le 22/03/2012, figurent en **rouge gras souligné** et sont identifiées par le rappel : Modification 1

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du Plan local d'urbanisme :

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **SAINT MARTIN DES NOYERS**.

ARTICLE 2 - Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols

1°/ - Règlement National d'Urbanisme (mentionné dans le code de l'urbanisme)

Conformément à l'article R 111.1. du Code de l'urbanisme, les règles de ce Plan Local d'urbanisme se substituent aux articles R111.2 à R111.24 du Code de l'urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables :

Art. R 111.2 (D.n°76-276 du 29 mars 1976 ; D.98-913 du 12 oct.1998).

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Art. R 111.3.2.(D.n°77-755 du 7 juill.1977)

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.

Art. R. 111.4 (D.n°76-276 du 29 mars 1976 ; D.n°77-755 du 7 juill.1977; D.n°99-266 du 1^{er} avril 1999)

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

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

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

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformations 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 hors œuvre nette *, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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

Art. R 111.14.2.(D. n°77-1141 du 12 oct.1977)

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n°76.629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination* ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Art. R 111.15 (D.n°76-276 du 29 mars 1976 ; D.n°77-755 du 7 juill.1977; D.n°81-533 du 12 mai 1981 ; D.n°83-812 du 9 sept.1983 ; D.n°86-984 du 19 août 1986 ; D.n°98-913 du 12 oct.1998)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R 122.22.

Art. R 111.21 (D.n°76-276 du 29 mars 1976 ; D.n°77-755 du 7 juill.1977)

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

2°/ Servitudes et autres législations:

Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques affectant l'utilisation ou l'occupation des sols et concernant notamment :

A) les autres servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols (cf. liste annexée au PLU),

B) les lotissements* de moins de 10 ans restant soumis à leur règlement propre sauf si le règlement du PLU est plus contraignant. A compter de l'approbation du PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, les lotissements de plus de 10 ans sont soumis aux règles du PLU à l'exception de ceux figurant en annexe du PLU qui conservent leur règlement propre lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L.315-3, a demandé le maintien des règles, et après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique. Ces dispositions ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports des colotis entre eux contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur. (article L315.2 du Code de l'Urbanisme)

C) La Loi « Barnier » du 2 février 1995 codifiée à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme qui stipule :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations* sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autres de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens de code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autres de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
- Aux bâtiments d'exploitations agricoles.
- Aux réseaux d'intérêt publics.

- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

D) toutes autres législations affectant l'occupation et l'utilisation du sol (plan de prévention des risques, loi d'orientation agricole,...)

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières (Art.R123.4).

Ces zones, à l'intérieur desquelles s'appliquent les règles prévues à l'article R.123-9 sont les suivantes :

1 - Les Zones Urbaines dites "Zones U" :

Peuvent être classées en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

2 - Les Zones à urbaniser dites "Zones AU" :

Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

3- Les zones agricoles, dites "Zones A" :

Peuvent être classées en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont seules autorisées.

4- Les zones naturelles et forestières, dites "Zones N" :

Peuvent être classées en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une part, de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficient des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent

atteinte ni à la préservation des sols agricoles ou forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

5 - Les zones urbaines ou naturelles comprennent, le cas échéant conformément à l'article R.123-12 du Code de l'Urbanisme :

Dans les zones U :

Les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9° de l'article L.123-1; Les secteurs délimités en application du a de l'article L.123-2 en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée. Les emplacements réservés en application du b de l'article L.123-2 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes.

Dans les zones N :

Les secteurs protégés en raison de la qualité de leur paysage où est applicable le transfert des possibilités de construction prévu à l'article L.123-4

Dans les zones U et AU :

Les secteurs pour lesquels un plan masse coté à trois dimensions définit les règles spéciales.

6- Emplacements réservés

Le Plan local d'urbanisme comporte les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts en précisant leur destination, et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires. (suivant indications portées sur les documents graphiques).

7 - Protection des boisements

5-1. Au titre du L130.1 :

Les documents graphiques comportent les terrains classés comme espace à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées aux articles L 130.1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-16 du Code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Sauf dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux articles L.311-1 et 2 , R.311-1 et 2 du Code Forestier.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (Article L.130-1 du Code de l'urbanisme)

5-2. Au titre du L.123-1-7 :

Le Plan local d'urbanisme peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et notamment, les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

ARTICLE 4 - Adaptations mineures:

L'application stricte d'une des règles des articles 3 et 5 à 13 du règlement de zone peut faire l'objet des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (conformément aux articles L 123.1, R.421.15 et R.442.5 du Code de l'urbanisme).

ARTICLE 5 - Reconstructions en cas de sinistre :

La reconstruction après sinistre, si elle est mentionnée à l'article 1 du règlement des zones ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : elle peut être autorisée dans les mêmes volumes pour les bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de deux ans, sans

changement de destination* ni d'affectation, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le P.L.U. ne sont pas respectées.

Cependant, la reconstruction à l'identique doit être refusée dans les cas suivants :

■ si des servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : il peut s'agir de servitudes relatives à la sécurité publique, telle que la création d'un plan de prévention des risques naturels majeurs, de l'application des retraits imposés par l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme, de servitudes aéronautiques, d'un espace boisé classé, d'un emplacement réservé,...

■ si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine naturel

■ si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine : dans cette hypothèse, tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France s'il est situé en site inscrit, site classé ou en ZPPAUP . Il devra obtenir l'avis favorable de la D.R.A.C. s'il est situé en secteur archéologique.

■ s'il s'agit de constructions ou d'installations non compatibles avec le caractère d'habitat dans les zones U et AU.

ARTICLE 6 – Entités archéologiques : (décret n°2002-89 du 19 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive)

Les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui en raison de leur localisation de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001.

Procédure d'archéologie préventive.

Les articles 69 et 70 du décret 2004-490 indiquent que dans le cadre de la carte archéologique nationale des éléments généraux de connaissance et de localisation du patrimoine archéologique peuvent être utilisés par les autorités compétentes pour délivrer les autorisations de travaux.

Lorsque des aménagements concernent les parcelles contenant une ou des entités archéologiques, la commune peut faire parvenir au Service Régional de l'Archéologie (DRAC des pays de la LOIRE) dans le cadre de l'article 7 du décret 204-490 les demandes de permis de construire, de démolir, les demandes de lotir, et les dossiers de déclaration de travaux déposés en application de l'article L422-2 du code de l'urbanisme.

Le Préfet de région (Service Régional de l'Archéologie) sera systématiquement saisi au titre de l'article 1 du décret 2004-490, pour les créations de ZAC et les opérations de lotissements affectant une superficie égale ou supérieure à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R422-3-1 du code de l'Urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L122-1 du Code de l'Environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L621-9 ; 621-10 ; 621-28 du code de Patrimoine.

ARTICLE 7 – Surface hors œuvre des constructions : (art.L.112-1 du Code de l'Urbanisme)

Des décrets en Conseil d'Etat définissent la surface de plancher développée hors œuvre d'une construction et les conditions dans lesquelles sont exclus de cette surface les combles et sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour d'autres activités, les balcons, loggias et terrasses, les aires de stationnement, les surfaces nécessaires aux aménagements en vue de l'amélioration de l'hygiène des locaux et à l'isolation thermique ou acoustique ainsi que les surfaces des bâtiments d'exploitation agricole.

Ces décrets fixent les conditions dans lesquelles sont déduites les surfaces de plancher supplémentaires nécessaires à l'aménagement et à l'amélioration de l'habitabilité des logements destinés à l'hébergement des personnes handicapées.

La même définition est retenue en ce qui concerne l'établissement de l'assiette de la taxe locale d'équipement.

ARTICLE 8 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps des règles de la zone concernée.

Chapitre 1 - Règlement applicable aux zones urbanisées UA

Les zones UA sont des zones déjà urbanisées de manière dense.

ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

Les constructions, installations* ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants et notamment :

- Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables.
- L'ouverture de toutes carrières ou gravières,
- L'implantation de bâtiments agricoles et d'élevages.
- Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation, sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.421-23-c du Code de l'urbanisme.
- Le stationnement des caravanes ou d'habitations mobiles, soumis à autorisation et les garages collectifs de caravane.
- Les pylônes de diffusion ou de transmission radioélectriques, les éoliennes publiques et privées.

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

Non réglementé

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

Accès*

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds* voisin.

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

Les groupes de garages ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

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

Voirie*

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

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

Allées piétonnes

Aucune règle particulière n'est prescrite.

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

Eau potable

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

Assainissement

Eaux usées

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

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier le régime d'écoulement des eaux pluviales.

Electricité, téléphone, télédistribution

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques, téléphonique, de télédistribution, ... devront être établis en souterrain sauf si le réseau concerné est actuellement en aérien sur le secteur concerné ou si il y a impossibilité technique à un coût raisonnable.

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

Non réglementé

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

- Les constructions devront être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.
- Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles :

↳ lorsqu'il s'agit de la reconstruction, au même emplacement, d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sauf si les exigences en matière de sécurité nécessitent un retrait autre.

- ↳ Lorsqu'une construction est implantée en retrait, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal.
- ↳ Lorsque plusieurs constructions environnantes présentent un retrait par rapport à l'alignement, les constructions pourront s'implanter en retrait pour permettre une unité architecturale avec l'environnement existant.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

- Les constructions doivent être implantées :
 - ↳ Soit en limite séparative,
 - ↳ Soit avec un retrait minimum de 3 mètres,
 - ↳ Soit lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$).
- Lorsqu'une construction est implantée dans la marge d'isolement (entre 0 et 3m), son extension, pourra être autorisée en prolongement de la façade latérale, sans empiéter davantage sur cette marge.
- La distance de 3m ne s'applique pas aux annexes et construction de faible superficie.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage.
-

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

Non réglementé

ARTICLE UA 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - Hauteur* maximale des constructions:

- La hauteur des constructions mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 9 mètres (R+2), sauf équipements techniques particuliers.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.
- Pour les bâtiments annexes non accolées tels que garages, ateliers, buanderies, ..., la hauteur maximale à l'égout des toitures ne doit pas excéder 3.50 m.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux établissements industriels et artisanaux qui doivent faire l'objet d'une étude particulière d'insertion paysagère.

ARTICLE UA 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des

quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au 1 de l'article R.123-11;

Généralités

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité architecturale, de qualité et de stabilité des matériaux dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

Les extensions des constructions existantes doivent être composées en harmonie avec le bâti existant. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants (de part la teinte des enduits, la couleur des matériaux, ..).

Les constructions en bois ou d'aspect bois ou possédant des éléments de cet aspect sont autorisées si elles satisfont aux critères d'intégration par rapport à leur environnement bâti. Les matériaux seront choisis de manière à ce qu'ils conservent de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les panneaux solaires sont autorisés, ils devront s'intégrer au mieux dans l'ensemble, soit sur le toit, soit au sol.

Couvertures

Les couvertures des constructions devront s'harmoniser avec celles des constructions existantes.

Les couvertures des annexes non accolées seront d'une teinte sombre, leurs matériaux seront cohérents avec la construction principale dans un souci de qualité recherchée.

Façades

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Clôtures

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les clôtures environnantes. Leur hauteur sera limitée à 2 mètres en limite séparative.

En façade rue, les clôtures constituées d'un mur bahut auront une hauteur limitée à 1.20 mètres. Surmontées d'un grillage ou d'une grille, l'ensemble (mur bahut + grillage) aura une hauteur limitée à 2 mètres. Elles pourront être doublées d'une haie. Dans les autres cas, les clôtures minérales ou végétales auront une hauteur limitée à 2 m.

Une hauteur différente pourra être admise pour une mise en harmonie avec l'environnement immédiat d'un intérêt patrimonial.

En cas d'étude architecturale particulière (projet contemporain de qualité par exemple) et sous réserve de l'avis de l'administration, il pourra être dérogé aux prescriptions du présent article.

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

Dispositions générales :

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas d'un garage collectif ou d'une aire de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

Dispositions particulières :

En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique, le pétitionnaire pourra être tenu quitte de ses obligations, soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation pour non-réalisation de places de stationnement en application de l'article R332-17 du Code de l'urbanisme.

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

Non réglementé

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

Non réglementé.

Chapitre 2 - Règlement applicable aux zones urbanisées UB

Les zones UB sont des zones urbanisées où les constructions sont implantées de manière discontinue.

ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

Les constructions, installations* ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants et notamment :

- Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation.
- L'ouverture de toutes carrières ou gravières,
- L'implantation de bâtiments agricoles et d'élevages.
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.
- les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.421-23-c du Code de l'urbanisme.
- le stationnement des caravanes et des habitations mobiles soumis à autorisation et les garages collectifs de caravane.
- Les pylônes de diffusion ou de transmission radioélectriques, les éoliennes publiques ou privées.

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

Non réglementé

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

Accès*

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds* voisin.

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

Les groupes de garages ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

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

Voirie*

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

Elles devront avoir au moins 4 mètres de largeur de chaussée quand elles desservent un logement, et au moins 6 mètres de largeur de chaussée à partir de deux logements desservis.

Les présentes dispositions ne font pas obstacle à l'extension des constructions existantes ou à la création d'annexes.

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

Allées piétonnes

Aucune règle particulière n'est prescrite.

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

Eau potable

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

Assainissement

Eaux usées

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

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

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier le régime d'écoulement des eaux pluviales.

Electricité, téléphone, télédistribution

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques, téléphonique, de télédistribution, ..., devront être établis en souterrain sauf si le réseau concerné est actuellement en aérien sur le secteur concerné ou si il y a impossibilité technique à un coût raisonnable.

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

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre le strict respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- En retrait d'au moins 5 m de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.
- Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles :
 - ↳ lorsqu'il s'agit de la reconstruction, au même emplacement, d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sauf si les exigences en matière de sécurité nécessitent un retrait autre.
 - ↳ lorsqu'une construction est implantée dans la marge de recul, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal.
 - ↳ Lorsque plusieurs constructions environnantes présentent un retrait par rapport à l'alignement, les constructions pourront s'implanter selon le même retrait pour permettre une unité architecturale avec l'environnement existant.
- L'implantation des piscines non couvertes devra respecter un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques (calculé par rapport à la paroi du bassin).
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

- Les constructions doivent être implantées :
 - ↳ Soit en limite séparative,
 - ↳ Soit avec un retrait de 3 m par rapport aux limites séparatives.
 - ↳ Soit lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$).
- Lorsqu'une construction est implantée dans la marge d'isolement (0 à 3m), son extension, pourra être autorisée en prolongement de la façade latérale, sans empiéter davantage sur cette marge.
- La distance de 3m ne s'applique pas aux annexe et construction de faible superficie.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage.

- L'implantation des piscines non couvertes devra respecter un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives (calculé par rapport à la paroi du bassin).

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

Non réglementé

ARTICLE UB 9 - Emprise au sol des constructions :

Les annexes non accolées auront une S.H.O.B maximale de **40 m²**.

Modification 1

L'emprise au sol des constructions n'excédera pas 40% de la superficie totale du terrain concerné par l'opération.

ARTICLE UB 10 - Hauteur* maximale des constructions:

- La hauteur des constructions mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 6 mètres, sauf équipements techniques particuliers.
- Pour les bâtiments annexes non accolés tels que garages, ateliers, buanderies, ..., la hauteur maximale à l'égout des toitures ne doit pas excéder 3.50 m.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux établissements industriels et artisanaux qui doivent faire l'objet d'une étude particulière d'insertion paysagère.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE UB 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R.123-11;

Généralités

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.

Les extensions des constructions existantes doivent être composées en harmonie avec le bâti existant. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants (de part la teinte des enduits, la couleur des matériaux, ..).

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers, ..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, architecturale, et dans le respect du contexte urbain environnant.

Les constructions en bois ou d'aspect bois ou possédant des éléments de cet aspect sont autorisées si elles satisfont aux critères d'intégration par rapport à leur environnement bâti.

Les matériaux seront choisis de manière à ce qu'ils conservent de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les panneaux solaires sont autorisés, ils devront s'intégrer au mieux dans l'ensemble, soit sur le toit, soit au sol.

Couvertures

Les couvertures des constructions devront s'harmoniser avec celles des constructions existantes.

Les couvertures des annexes non accolées seront d'une teinte sombre, leurs matériaux seront cohérents avec la construction principale dans un souci de qualité recherchée.

Expression des façades

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Les enduits s'inspireront, pour la teinte et l'aspect des enduits de la région.

Clôtures

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les clôtures environnantes. Leur hauteur sera limitée à 1.8 mètres en limite séparative.

En façade rue, les clôtures constituées d'un mur bahut auront une hauteur limitée à 1 mètres. Surmontées d'un grillage ou d'une grille, l'ensemble (mur bahut + grillage) aura une hauteur limitée à 1.60 mètres. Elles pourront être doublées d'une haie.

Le long des voies, un soubassement émergent d'environ 5 cm est exigé, dans le cas de clôtures légères ou en l'absence de clôture.

Une hauteur différente pourra être admise pour une mise en harmonie avec l'environnement immédiat d'un intérêt patrimonial.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, plaques de béton, etc. ...) est strictement interdit.

En cas d'étude architecturale particulière (projet contemporain de qualité par exemple) et sous réserve de l'avis de l'administration, il pourra être dérogé aux prescriptions du présent article.

ARTICLE UB 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement :

Dispositions générales :

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas d'un garage collectif ou d'une aire de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

Normes de stationnement

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins 2 places de stationnement par logement.

Pour la construction de logements locatifs bénéficiant de prêt aidé par l'état, il est exigé 1 place de stationnement par logement (maximum autorisé par l'article 46 de la loi du 29/07/1998).

Pour les lotissements, il est exigé deux places et demi par logement, dont deux places à réaliser sur la partie privative des lots, la demi place supplémentaire devant se réaliser sur les parties collectives de l'opération.

Dispositions particulières :

En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique, le pétitionnaire pourra être tenu quitte de ses obligations, soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation pour non-réalisation de places de stationnement en application de l'article R332-17 du Code de l'urbanisme.

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

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

Les haies d'essences locales sont préconisées en cas de plantation.

Pour les lotissements* et groupes d'habitations *, une surface de l'ordre de 10 % de la superficie totale du terrain est imposée pour la réalisation d'espaces collectifs et l'aménagement des espaces libres.

Pour les arbres et les haies identifiés au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme, les défrichements, coupes et abattages sont soumis à autorisation du Maire.

Les aires de stationnement devront être plantée à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

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

Non réglementé.

Chapitre 3 - Règlement applicable aux zones urbanisées UE

Les zones UE correspondent aux sites d'activités économiques.

ARTICLE UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

Sont interdites les constructions, installations nouvelles et extensions de constructions existantes de toute nature, non liées et non nécessaires aux activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux, de services, aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment :

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UE 2.
- Les lotissements à usage d'habitation et les groupes d'habitations,
- L'ouverture de carrières ou de gravières.
- Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers* sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.421-23-c du Code de l'urbanisme.
- L'implantation de bâtiments agricoles et d'élevage.

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

Les constructions à caractère d'habitation et leurs annexes (abri de jardin, garage, piscine, ...) ne seront autorisées que pour les personnes dont la présence permanente est strictement nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone.

Les logements ne pourront pas être construits avant l'édification des bâtiments d'activités.

La Surface Hors Oeuvre Brute du logement (SHOB) sera de 120 m² maximum.

L'habitation devra être incluse dans le volume des bâtiments d'activités.

Pour les habitations déjà existantes, les extensions et les annexes non accolées sont autorisées.

Dans le secteur UE de la station d'épuration des Riollères, seules sont autorisées les constructions et installations techniques strictement nécessaires à la station d'épuration qui traite des rejets de l'usine proche.

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

Accès*

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds* voisin.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour les activités en cours ou envisagées : transport des marchandises, défense

contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des déchets et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les groupes de garages ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

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

Voirie*

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

Elles devront avoir au moins 6 mètres de largeur de chaussée et comporter, autant que de besoin les espaces pour la circulation des piétons et des cyclistes.

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

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

Eau

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

Assainissement

Eaux usées

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

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

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est soumise à autorisation, la mise en place d'un prétraitement peut être imposé suivant les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier le régime d'écoulement des eaux pluviales.

Electricité, téléphone, télédistribution

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques, téléphonique, de télédistribution, ..., devront être établis en souterrain sauf si le réseau concerné est actuellement en aérien sur le secteur concerné ou si il y a impossibilité technique à un coût raisonnable.

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

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre le strict respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement.

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

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

- Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles :
 - ↳ lorsqu'il s'agit de la reconstruction, au même emplacement, d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sauf si les exigences en matière de sécurité nécessitent un retrait autre.
 - ↳ lorsqu'une construction est implantée dans la marge de recul, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal.
 - ↳ Lorsque plusieurs constructions environnantes présentent un retrait par rapport à l'alignement, les constructions pourront s'implanter selon le même retrait pour permettre une unité architecturale avec l'environnement existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (sécurité, visibilité, intégration ...).

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

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

La distance de 5m ne s'applique pas aux annexes et constructions de faible superficie.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage.

Soit lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$).

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

Non réglementé

ARTICLE UE 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé

ARTICLE UE 10 - Hauteur* maximale des constructions:

Constructions à usage d'activités :

- La hauteur des constructions, mesurée du sol naturel au faîtage des toitures, est limitée à 15 m hors tout, sauf équipements techniques particuliers.

Constructions à usage d'habitation et annexes :

- La hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ne peut excéder 6 m,
- Pour les bâtiments annexes non accolées tels que garages, ateliers, buanderies, ..., la hauteur maximale à l'égout des toitures ne doit pas excéder 3.50 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage.

ARTICLE UE 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R.123-11;

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions, sauf impératifs techniques, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Les constructions en bois ou d'aspect bois ou possédant des éléments de cet aspect sont autorisées si elles satisfont aux critères d'intégration par rapport à leur environnement bâti et naturel.

Les bâtiments supports d'activités artisanales, industrielles, entrepôts, bureaux, d'activités commerciales, etc..., pourront être réalisés en bardage.
Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site.

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites.

Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration des bâtiments.

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2.20 m. L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destiné à être enduits (briques, parpaings, etc..) est interdit.

Le long des voies, un soubassement émergent d'environ 5 cm est exigé, dans le cas de clôtures légères ou en l'absence de clôture.

Les panneaux solaires sont autorisés, ils devront s'intégrer au mieux dans l'ensemble, soit sur le toit, soit au sol.

Les enseignes seront comprises dans le volume du bâtiment.

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

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone autant pour le personnel que pour les visiteurs.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas d'un garage collectif ou d'une aire de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

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

Les surfaces libres de toute construction seront paysagées.

Les aires de stationnement doivent être végétalisées à raison d'un arbre pour 4 places.

Les haies d'essences locales mélangées sont préconisées en cas de plantation.

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

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

Non réglementé.

Chapitre 4 - Règlement applicable aux zones urbanisées UL

La zone UL correspond à une zone dédiée aux activités culturelles, de sports et de loisirs

ARTICLE UL 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

Les constructions, installations* ou les extensions de constructions existantes non liées et non nécessaires aux activités culturelles, de loisirs ou sportives ainsi qu'aux besoins des services publics ou d'intérêts collectifs.

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

Les constructions à caractère d'habitation et leurs annexes (abri de jardin, garage, piscine, ...) ne seront autorisées que pour les personnes dont la présence permanente est strictement nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone.

La Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB) sera de 120 m² maximum.

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

Accès*

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique.

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

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

Voirie*

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

Elles devront avoir au moins 5 mètres de largeur de chaussée.

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

Allées piétonnes

Aucune règle particulière n'est prescrite.

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

Eau potable

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

Assainissement

Eaux usées

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

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier le régime d'écoulement des eaux pluviales.

Electricité, téléphone, télédistribution

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques, téléphonique, de télédistribution, ..., devront être établis en souterrain sauf si le réseau concerné est actuellement en aérien sur le secteur concerné ou si il y a impossibilité technique à un coût raisonnable.

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

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 5 m de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

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

- Lorsqu'il s'agit de la reconstruction, au même emplacement, d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sauf si les exigences en matière de sécurité nécessitent un retrait autre.
- lorsqu'une construction est implantée dans la marge de recul, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal.
- Lorsque plusieurs constructions environnantes présentent un retrait par rapport à l'alignement, les constructions pourront s'implanter selon le même retrait pour permettre une unité architecturale avec l'environnement existant.
- L'implantation des piscines non couvertes devra respecter un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques (calculé par rapport à la paroi du bassin).
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

- Les constructions doivent être implantées :
 - ↳ Soit en limite séparative,
 - ↳ Soit avec un retrait de 5 m par rapport aux limites séparatives.

☞ Soit lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$).

- Lorsqu'une construction est implantée dans la marge d'isolement (0 à 3m), son extension, pourra être autorisée en prolongement de la façade latérale, sans empiéter davantage sur cette marge.
- La distance de 5m ne s'applique pas aux annexes et constructions de faible superficie.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage.
- L'implantation des piscines non couvertes devra respecter un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives (calculé par rapport à la paroi du bassin).

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

Non réglementé

ARTICLE UL 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé

ARTICLE UL 10 - Hauteur* maximale des constructions:

- Non réglementé

ARTICLE UL 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R.123-11;

Généralités

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.

Les extensions des constructions existantes doivent être composées en harmonie avec le bâti existant. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants (de part la teinte des enduits, la couleur des matériaux, ..).

Les constructions en bois ou d'aspect bois ou possédant des éléments de cet aspect sont autorisées si elles satisfont aux critères d'intégration par rapport à leur environnement bâti et naturel.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, architecturale, et dans le respect du contexte urbain environnant.

Les matériaux seront choisis de manière à ce qu'ils conservent de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les panneaux solaires sont autorisés, ils devront s'intégrer au mieux dans l'ensemble, soit sur le toit, soit au sol.

Couvertures

Les couvertures des constructions devront s'harmoniser avec celles des constructions existantes.

Expression des façades

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Les enduits s'inspireront, pour la teinte et l'aspect des enduits de la région.

Une unité de traitement doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

Clôtures

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les clôtures environnantes. Leur hauteur sera limitée à 2 mètres en limite séparative.

En façade rue, les clôtures constituées d'un mur bahut auront une hauteur limitée à 1 mètres. Surmontées d'un grillage ou d'une grille, l'ensemble (mur bahut + grillage) aura une hauteur limitée à 2 mètres. Elles pourront être doublées d'une haie.

Une hauteur différente pourra être admise pour une mise en harmonie avec l'environnement immédiat d'un intérêt patrimonial.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, plaques béton, etc. ...) est strictement interdit.

En cas d'étude architecturale particulière (projet contemporain de qualité par exemple) et sous réserve de l'avis de l'administration, il pourra être dérogé aux prescriptions du présent article.

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

Dispositions générales :

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas d'un garage collectif ou d'une aire de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

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

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

Les haies d'essences locales sont préconisées en cas de plantation.

Les aires de stationnement devront être plantée à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

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

Non réglementé.

Chapitre 5 - Règlement applicable aux zones à urbaniser 1AU

Les zones AU sont des zones naturelles, non équipées, sur lesquelles est envisagé un développement urbain à court ou long terme. Les zones 1AU peuvent admettre la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le présent règlement et les orientations d'aménagement (voir pièce 4 du dossier de PLU),

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

Les lotissements ou les opérations groupées et les constructions isolées non compatibles avec les orientations d'aménagements précisées dans le présent dossier de PLU ou qui ne s'intègrent pas dans un schéma cohérent de la zone.

Les constructions, installations* ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants et notamment :

- Les établissements industriels.
- Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules.
- L'ouverture de toutes carrières ou gravières,
- L'implantation de bâtiments agricoles et d'élevages.
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R421-23-c du Code de l'urbanisme.
- Le stationnement des caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes.
- Les pylônes de diffusion ou de transmission radioélectriques et les éoliennes.

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

Non réglementé

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

Accès*

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

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

Les groupes de garages ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

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

Voirie*

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

Elles devront avoir au moins 4 mètres de largeur de chaussée quand elles desservent un logement, et au moins 5 mètres de largeur de chaussée à partir de deux logements desservis.

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

Allées piétonnes et cyclistes

Non réglementé

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

Eau

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

Assainissement

Eaux usées

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

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier le régime d'écoulement des eaux pluviales.

Electricité, téléphone, télédistribution

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques, téléphonique, de télédistribution, ..., devront être établis en souterrain.

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

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre le strict respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- En retrait d'au moins 5 m de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.
- Soit lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite

séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

L'implantation des piscines non couvertes devra respecter un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives (calculé par rapport à la paroi du bassin).

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

- Les constructions doivent être implantées :
 - ↳ Soit en limite séparative,
 - ↳ Soit avec un retrait minimum de 3 mètres.
 - ↳ Soit lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$).
- La distance de 5m ne s'applique pas aux annexes et constructions de faible superficie.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage.

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

Non réglementé

ARTICLE 1AU 9 : Emprise au sol des constructions :

Les annexes non accolées auront une S.H.O.B maximale de **40 m²**.

Modification 1

L'emprise au sol des constructions n'excédera pas 40% de la superficie totale du terrain concerné par l'opération.

ARTICLE 1AU 10- Hauteur* maximale des constructions

- La hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 6 mètres,
- Pour les bâtiments annexes non accolés tels que garages, ateliers, buanderies, ..., la hauteur maximale à l'égout des toitures ne doit pas excéder 3.50 m.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE 1AU 11- Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R.123-11;

Généralités

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'implantation des constructions devra être en accord avec la topographie originelle du terrain, la disposition et l'orientation des constructions riveraines ou le cadre végétal existant.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.

Les constructions en bois ou d'aspect bois ou possédant des éléments de cet aspect sont autorisées si elles satisfont aux critères d'intégration par rapport à leur environnement bâti et naturel.

Les panneaux solaires sont autorisés, ils devront s'intégrer au mieux dans l'ensemble, soit sur le toit, soit au sol.

Façades

Les matériaux seront choisis de manière à ce qu'ils conservent de façon permanente un aspect satisfaisant.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit tant pour les constructions que pour les clôtures.

Les enduits s'inspireront, pour la teinte, l'aspect et les matériaux des enduits de la région. Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

Annexes et extensions

Les extensions des constructions existantes doivent être composées en harmonie avec le bâti existant. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants (de part la teinte des enduits, la couleur des matériaux, ..).

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers, ..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité et dans le respect du contexte urbain environnant.

Couvertures

Les couvertures des constructions devront s'harmoniser avec celles des constructions environnantes.

Clôtures

Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les clôtures environnantes. Leur hauteur sera limitée à 1.80 mètres en limite séparative.

En façade rue, les clôtures constituées d'un mur bahut auront une hauteur limitée à 1 mètres. Surmontées d'un grillage ou d'une grille, l'ensemble (mur bahut + grillage) aura une hauteur limitée à 1.60 mètres. Elles pourront être doublées d'une haie.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, plaques de béton, etc. ...) est strictement interdit.

Une hauteur différente pourra être admise pour une mise en harmonie avec l'environnement immédiat d'un intérêt patrimonial.

Le long des voies, un soubassement émergent d'environ 5 cm est exigé, dans le cas de clôtures légères ou en l'absence de clôture.

En cas d'étude architecturale particulière (projet contemporain de qualité par exemple) et sous réserve de l'avis de l'administration, il pourra être dérogé aux prescriptions du présent article.

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

Dispositions générales :

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas d'un garage collectif ou d'une aire de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

Normes de stationnement

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins 2 places de stationnement par logement.

Pour la construction de logements locatifs bénéficiant de prêt aidé par l'état, il est exigé 1 place de stationnement par logement (maximum autorisé par l'article 46 de la loi du 29/07/1998).

Pour les lotissements, il est exigé deux places et demi par logement, dont deux places à réaliser sur la partie privative des lots, la demi place supplémentaire devant se réaliser sur les parties collectives de l'opération.

Dispositions particulières :

En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique, le pétitionnaire pourra être tenu quitte de ses obligations, soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation pour non réalisation de places de stationnement en application de l'article R332-17 du Code de l'urbanisme.

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

Les plantations et haie existantes doivent être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes

Les surfaces libres de toute construction doivent être végétalisées

Les aires de stationnement doivent être végétalisées à raison de 1 arbre pour 4 places de stationnement.

Les haies d'essences locales sont préconisées en cas de plantation.

Pour les lotissements* et groupes d'habitations *, une surface de l'ordre de 10 % de la superficie totale du terrain est imposée pour la réalisation d'espaces collectifs et l'aménagement des espaces libres.

Pour les arbres et les haies identifiés au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme, les défrichements, coupes et abattages sont soumis à autorisation du Maire.

ARTICLE 1AU 14- Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Chapitre 6 - Règlement applicable aux zones à urbaniser **2AU**

Les zones AU sont des zones naturelles, non équipées, sur lesquelles est envisagé un développement urbain à court ou long terme. Les zones 2AU sont destinées à une urbanisation à long terme. Leur ouverture est subordonnée à une procédure spécifique de modification et de révision du PLU.

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

Toutes les constructions et utilisations nouvelles du sol à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors :

- qu'elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone,
- qu'elles ne portent pas atteinte à l'environnement paysager.

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé

ARTICLE 2AU 10 - Hauteur* maximale des constructions

Non réglementé

ARTICLE 2AU 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R.123-11;

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

ARTICLE 2AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Chapitre 7 - Règlement applicable aux zones à urbaniser 1AUE

La zone 1AUE est réservée à l'accueil, à court ou moyen termes, d'activités économiques (artisanales, industrielles, ...) non insérables dans le tissu urbain existant.

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

Sont interdites les constructions, installations nouvelles et extensions de constructions existantes de toute nature, non liées et non nécessaires aux activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux, de services, aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment :

Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AUE 2.

Les lotissements à usage d'habitation et les groupes d'habitations,

L'ouverture de carrières ou de gravières.

Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers* sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.

Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R421-23-c du Code de l'urbanisme.

L'implantation de bâtiments agricoles et d'élevages.

Les lotissements, les opérations groupées et constructions isolées non compatibles avec les orientations d'aménagement précisées dans le présent dossier de PLU.

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

Les constructions à caractère d'habitation et leurs annexes (abri de jardin, garage, piscine, ...) ne seront autorisées que pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de l'activité ou de la zone.

Les logements ne pourront pas être construits avant l'édification des bâtiments d'activités.

La Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB) sera de 120 m² maximum.

La construction devra être incluse au volume du bâtiment d'activités.

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

Accès*

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent être compatibles avec la destination de l'activité (accès poids lourds).

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

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

Voirie*

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

Elles devront avoir au moins 6 mètres de largeur de chaussée et comporter autant que de besoin les espaces pour la circulation des piétons et des cyclistes.

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

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

Eau

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

Assainissement

Eaux usées

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

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

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est soumise à autorisation, la mise en place d'un prétraitement peut être imposé suivant les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier le régime d'écoulement des eaux pluviales.

Electricité, téléphone, télédistribution

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques, téléphonique, de télédistribution, ..., devront être établis en souterrain.

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

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre le strict respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement.

ARTICLE 1AUE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

- 5 m en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

De manière générale :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

ARTICLE 1 AUE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins des limites séparatives. La distance de 5m ne s'applique pas aux annexes et constructions de faible superficie.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage.

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

Non réglementé

ARTICLE 1 AUE 9 : Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE 1 AUE 10 : Hauteur* maximale des constructions

La hauteur des constructions, mesurée du sol naturel au faîtage des toitures est limité à 15m hors tout, sauf équipement technique particuliers..

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage.

ARTICLE 1 AUE 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R.123-11;

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les bâtiments supports d'activités, artisanales, industrielles, entrepôts, bureaux, d'activités commerciales, etc..., pourront être réalisés en bardage.

Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site.

Les constructions en bois ou d'aspect bois ou possédant des éléments de cet aspect sont autorisées si elles satisfont aux critères d'intégration par rapport à leur environnement bâti et naturel.

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2.20 m, L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc..) est interdit.

Le long des voies, un soubassement émergent d'environ 5 cm est exigé, dans le cas de clôtures légères ou en l'absence de clôture.

Les panneaux solaires sont autorisés, ils devront s'intégrer au mieux dans l'ensemble, soit sur le toit, soit au sol.

Les enseignes seront comprises dans le volume du bâtiment.

ARTICLE 1 AUE 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone, autant pour le personnel que pour les visiteurs.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas d'un garage collectif ou d'une aire de stationnement est de 25 m², y compris les accès (excepté les Poids Lourds).

ARTICLE 1 AUE 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations;

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

Les haies d'essences locales sont préconisées en cas de plantation.

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

ARTICLE 1 AUE 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Chapitre 4 - Règlement applicable aux zones urbanisées 1AUL

La zone 1AUL correspond à une zone naturelle non urbanisée et non équipée dédiée aux activités culturelles, de sports et de loisirs et urbanisable à court ou moyen terme.

ARTICLE 1AUL 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

Les constructions et installations* non liées et non nécessaires aux activités culturelles, de loisirs ou sportives ainsi qu'aux besoins des services publics ou d'intérêts collectifs.

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

Les constructions à caractère d'habitation et leurs annexes (abri de jardin, garage, piscine, ...) ne seront autorisées que pour les personnes dont la présence permanente est strictement nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone.

La Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB) sera de 120 m² maximum.

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

Accès*

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique.

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

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

Voirie*

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

Elles devront avoir au moins 5 mètres de largeur de chaussée.

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

Allées piétonnes

Aucune règle particulière n'est prescrite.

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

Eau potable

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

Assainissement

Eaux usées

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

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier le régime d'écoulement des eaux pluviales.

Electricité, téléphone, télédistribution

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques, téléphonique, de télédistribution, ..., devront être établis en souterrain sauf si le réseau concerné est actuellement en aérien sur le secteur concerné ou si il y a impossibilité technique à un coût raisonnable.

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

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 5 m de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

- L'implantation des piscines non couvertes devra respecter un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques (calculé par rapport à la paroi du bassin).
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

- Les constructions doivent être implantées :
 - ↳ Soit en limite séparative,
 - ↳ Soit avec un retrait de 5 m par rapport aux limites séparatives.
 - ↳ Soit lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$).
- La distance de 5m ne s'applique pas aux annexes et constructions de faible superficie.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage.
- L'implantation des piscines non couvertes devra respecter un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives (calculé par rapport à la paroi du bassin).

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

Non réglementé

ARTICLE 1AUL 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé

ARTICLE 1AUL 10 - Hauteur* maximale des constructions:

- Non réglementé

ARTICLE 1AUL 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R.123-11;

Généralités

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.

Les extensions des constructions existantes doivent être composées en harmonie avec le bâti existant. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants (de part la teinte des enduits, la couleur des matériaux, ..).

Les constructions en bois ou d'aspect bois ou possédant des éléments de cet aspect sont autorisées si elles satisfont aux critères d'intégration par rapport à leur environnement bâti et naturel.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,...., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, architecturale, et dans le respect du contexte urbain environnant.

Les matériaux seront choisis de manière à ce qu'ils conservent de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les panneaux solaires sont autorisés, ils devront s'intégrer au mieux dans l'ensemble, soit sur le toit, soit au sol.

Couvertures

Les couvertures des constructions devront s'harmoniser avec celles des constructions existantes.

Expression des façades

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Les enduits s'inspireront, pour la teinte et l'aspect des enduits de la région.

Une unité de traitement doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

Clôtures

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les clôtures environnantes. Leur hauteur sera limitée à 2 mètres en limite séparative.

En façade rue, les clôtures constituées d'un mur bahut auront une hauteur limitée à 1 mètres. Surmontées d'un grillage ou d'une grille, l'ensemble (mur bahut + grillage) aura une hauteur limitée à 2 mètres. Elles pourront être doublées d'une haie.

Une hauteur différente pourra être admise pour une mise en harmonie avec l'environnement immédiat d'un intérêt patrimonial.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, plaques béton, etc. ...) est strictement interdit.

En cas d'étude architecturale particulière (projet contemporain de qualité par exemple) et sous réserve de l'avis de l'administration, il pourra être dérogé aux prescriptions du présent article.

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

Dispositions générales :

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas d'un garage collectif ou d'une aire de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

ARTICLE 1AUL 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations;

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

Les haies d'essences locales sont préconisées en cas de plantation.

Les aires de stationnement devront être plantée à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

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

Non réglementé.

Chapitre 8 - Règlement applicable aux zones agricoles A

Les zones « A » dites agricoles sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont seules autorisées.

Le pétitionnaire pourra utilement se référer à la charte mise en place par les partenaires et concernant l'habitat rural en Vendée.

En secteur **Ai (protégé)**, les constructions de bâtiments sont interdites au vu de protéger les potentialités agronomiques de la zone mais aussi l'extension du bourg de Saint Martin des Noyers sur le long terme.

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

Sont interdites les constructions et utilisations du sol non prévues à l'article A 2.

De plus, en secteur **Ai**, toute construction de bâtiment est interdite à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

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

Les constructions ou installations, et les extensions de constructions existantes à condition d'être liées et nécessaires aux activités agricoles.

Les établissements de stockage et de première transformation de produits agricoles sous réserve qu'ils n'entravent pas le développement des exploitations agricoles avoisinantes et qu'ils soient nécessaires aux exploitations de la zone concernée.

La création d'activités agro-touristiques (fermes auberges, fermes pédagogiques, fermes équestres, gîtes ruraux et formules dérivées) par transformation, extension et aménagement de bâtiments existants, à condition d'être liées à l'activité d'une exploitation agricole existante à titre principal.

La pratique du camping à la ferme soumis à déclaration (20 campeurs ou 6 tentes ou caravanes au maximum) conformément à l'article R421-23-c du Code de l'urbanisme à condition qu'elle soit liée à l'activité d'une exploitation agricole permanente et principale.

Les constructions nouvelles à destination d'habitation et leurs annexes non accolées (abri de jardin, piscine, garage, ..) à condition :

- Quelles soient directement liées et nécessaires à une exploitation agricole existante sur la zone,
- Qu'elles soient localisées en priorité sur une parcelle contiguë à un ensemble déjà bâti parmi les plus proches du siège d'exploitation agricole. A défaut, elles seront localisées à proximité des bâtiments d'exploitation.
- Qu'elles soient réalisées après celle des bâtiments d'exploitation en cas de création.

Les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels.

Les bâtiments spécifiquement repérés sur le plan de zonage pourront changer de destination après le départ de l'activité agricole initialement implantée.

Les constructions ou installations et les extensions des constructions existantes à condition d'être liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs et qu'elles ne nuisent pas aux exploitations agricoles existantes

Les annexes à l'habitation nécessaires et utiles à la qualité de vie des habitants (véranda, piscine, abri de jardin, garage, ..).

Les reconstructions après sinistre pendant une période de 2 ans à l'identique et pour la même destination.

Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation à condition d'être liés et nécessaires aux activités des exploitations agricoles ou rendus nécessaires pour l'entretien du réseau hydraulique et d'être situés en dehors des zones humides et inondables.

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

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

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

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile,...).

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

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement **Eaux usées**

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

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

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est soumise à autorisation, la mise en place d'un prétraitement peut être imposé suivant les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier le régime d'écoulement des eaux pluviales.

Electricité, téléphone, télédistribution

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques, téléphonique, de télédistribution, ..., devront être établis en souterrain sauf si le réseau concerné est actuellement en aérien sur le secteur concerné ou si il y a impossibilité technique à un coût raisonnable.

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

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre le strict respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement.

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

En espace aggloméré :

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques ou dans l'alignement du bâti existant. 15 m des berges des cours d'eau.

En dehors des espaces agglomérés :

Les constructions doivent être implantées à :

- 25 m en retrait de l'alignement des autres voies en RD.
- 15 m en retrait de l'alignement des autres voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.
- 15 m des berges des cours d'eau.

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

↳ Lorsqu'il s'agit de la reconstruction, au même emplacement, d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sauf si les exigences en matière de sécurité nécessitent un retrait autre.

↳ Lorsqu'une construction est implantée en retrait, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal.

De manière générale, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

ARTICLE A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions doivent être implantées soit :

- à 5 m au moins des limites séparatives ou en limites séparatives. La distance de 5m ne s'applique pas aux annexes et constructions de faible superficie.

- à 7 m au moins des limites séparatives lorsque la construction se situe en lisière de forêt ou de bois.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage.

Lorsqu'une construction est déjà implantée dans cette marge d'isolement, son extension pourra être autorisée en prolongement de la façade latérale.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 : Emprise au sol des constructions :

Non réglementé

ARTICLE A 10 : Hauteur* maximale des constructions :

Constructions à usage d'habitation et annexes aux habitations :

- La hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ne peut excéder 6 m.
- Pour les bâtiments annexes non accolées tels que garages, ateliers, buanderies, ..., la hauteur maximale à l'égout des toitures ne doit pas excéder 3.50 m.

Autres constructions :

Non réglementé.

ARTICLE A 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au j de l'article R.123-11;

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte architectural environnant.

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Les constructions en bois ou d'aspect bois ou possédant des éléments de cet aspect sont autorisées si elles satisfont aux critères d'intégration par rapport à leur environnement bâti et naturel.

Les bâtiments supports d'activités pourront être réalisés en bardage.
Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site environnant.

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

Les panneaux solaires sont autorisés, ils devront s'intégrer au mieux dans l'ensemble, soit sur le toit, soit au sol.

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

Non réglementé.

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

Des plantations autour des nouveaux bâtiments agricoles sont imposées pour participer à l'intégration des bâtis

Les essences locales en mélange sont préconisées pour les clôtures végétales.

Les espaces boisés figurants au plan sont classés à conserver, à protéger ou à créer et sont soumis aux dispositions de l'article L-130.1 du Code de l'urbanisme.

Pour les arbres et les haies identifiés au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme, les défrichements, coupes et abattages sont soumis à autorisation du Maire.

ARTICLE A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Chapitre 9 - Règlement applicable aux zones naturelles et forestières

N

Les zones N sont des zones de protection stricte.

Les secteurs NI sont des zones dédiées aux activités de loisirs (camping, centre équestre, ...) ainsi qu'à leur extension.

Les secteurs Nh sont des zones bâties pour lesquelles est simplement envisagée une évolution de l'existant.

ARTICLE N 1- Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites les constructions et utilisations du sol non prévues à l'article N2.

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

➤ *Dans les zones identifiées N :*

- Des aménagements et équipements légers à condition d'être nécessaires à l'observation du milieu naturel,
- Les constructions et utilisations nouvelles du sol à condition d'être liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à l'environnement et qu'aucune autre solution d'implantation n'existe en dehors de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition :
 - ✓ d'être liés et nécessaires à la réalisation des équipements autorisés et aux activités agricoles ou rendus nécessaires par des travaux hydrauliques.
 - ✓ d'être en dehors des zones humides et inondables.

➤ *Dans les zones NL :*

- Les constructions et utilisations nouvelles du sol à condition d'être liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être en dehors des zones humides et inondables.
- Les constructions légères nécessaires aux visiteurs et utilisateurs de la zone de loisirs (toilettes kiosque, ..)

➤ *Dans les zones identifiées Nh :*

Le changement de destination des constructions existantes, à condition :

- * que la destination soit l'habitation, une activité de service, artisanale, commerciale, de loisirs ou touristique non nuisante.
- * que le bâti transformé soit représentatif de l'architecture traditionnelle locale, ce qui exclu tous les bâtis légers (hangars, etc..).
- * que l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conforme au besoin et à la nature des sols soit possible sur le terrain.
- * qu'il n'entrave pas le développement des activités agricoles et leur mise aux normes en respectant notamment les distances réglementaires applicables au régime du Règlement Sanitaire Départemental ou Installations Classées, avec un minimum de 100m.

* qu'il conserve le caractère du bâti existant.

Les extensions, limitées à 40 % de la SHON ou à 50 m², des constructions et activités existantes sous réserve qu'elles n'entravent pas le développement des activités agricoles et leur mise aux normes, et qu'elle n'aggrave pas le risque éventuel de nuisance.

Les annexes (garages, annexes non accolées, piscines, ...) à condition d'être situées sur le terrain d'emprise et à proximité de la construction principale à usage d'habitation ou d'activité.

Les constructions et utilisations nouvelles du sol à condition d'être liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

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

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

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

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

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

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile,...).

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

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

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

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

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier le régime d'écoulement des eaux pluviales.

Electricité, téléphone, télédistribution

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques, téléphonique, de télédistribution, ..., devront être établis en souterrain sauf si le réseau concerné est actuellement en aérien sur le secteur concerné ou si il y a impossibilité technique à un coût raisonnable.

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

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre le strict respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement.

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

hors espaces urbanisés :

Les constructions doivent être implantées à :

- 5 m en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.
- 15 m des berges des cours d'eau.

En espaces urbanisés :

Les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, soit en retrait d'au moins 5 m de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.
- 15 m des berges des cours d'eau.

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

↳ Lorsqu'il s'agit de la reconstruction, au même emplacement, d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sauf si les exigences en matière de sécurité nécessitent un retrait autre.

↳ Lorsqu'une construction est implantée en retrait, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal.

De manière générale :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

L'implantation des piscines non couvertes devra respecter un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives (calculé par rapport à la paroi du bassin).

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

Les constructions doivent être implantées :

- ↪ Soit en limite séparative,
- ↪ Soit avec un retrait minimum de 3 mètres,
- ↪ Soit lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$).

La distance de 3m ne s'applique pas aux annexes et constructions de faible superficie.

L'implantation des piscines non couvertes devra respecter un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives (calculé par rapport à la paroi du bassin).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - Emprise au sol des constructions :

Les annexes non accolées auront une S.H.O.B maximale de **40 m²**.

Modification 1

ARTICLE N 10 - Hauteur* maximale des constructions.

- ✓ Dans les zones Nh, :

La hauteur des constructions nouvelles mesurées du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 6 mètres, sauf équipements techniques.

Les extensions des constructions existantes ne doivent pas excéder la hauteur du bâti à étendre.

Pour les bâtiments annexes non accolées tels que garages, ateliers, buanderies, ..., la hauteur maximale à l'égout des toitures ne doit pas excéder 3.50 m.

- ✓ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à l'environnement.

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R.123-11;

Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones et des secteurs

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.

Les constructions en bois ou d'aspect bois ou possédant des éléments de cet aspect sont autorisées si elles satisfont aux critères d'intégration par rapport à leur environnement bâti et naturel.

Les extensions des constructions existantes doivent être composées en harmonie avec le bâti existant. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants (de part la teinte des enduits, la couleur des matériaux, ...)

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité et dans le respect du contexte urbain environnant.

Les couvertures des constructions devront s'harmoniser avec celles des constructions environnantes.

Les couvertures des annexes non accolées seront d'une teinte sombre, leurs matériaux seront cohérents avec la construction principale dans un souci de qualité recherchée.

La hauteur des clôtures sera limitée à 2 mètres en limite séparative.

En façade rue, les clôtures constituées d'un mur bahut auront une hauteur limitée à 1 mètres. Surmontées d'un grillage ou d'une grille, l'ensemble (mur bahut + grillage) aura une hauteur limitée à 1.60 mètres. Elles pourront être doublées d'une haie.

Les clôtures pleines faisant obstacle à l'écoulement des eaux dans les secteurs potentiellement inondables sont interdites.

Une hauteur différente pourra être admise pour une mise en harmonie avec l'environnement immédiat d'un intérêt patrimonial.

Les panneaux solaires sont autorisés, ils devront s'intégrer au mieux dans l'ensemble, soit sur le toit, soit au sol.

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

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

Pour les habitations réalisées dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment, il est exigé 2 places de stationnement situées sur l'emprise du projet ou à proximité.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas d'un garage collectif ou d'une aire de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

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

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (les essences locales seront imposées).

En cas de plantation les essences locales sont préconisées.

Pour les arbres et les haies identifiés au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme, les défrichements, coupes et abattages sont soumis à autorisation du Maire.

ARTICLE N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

LEXIQUE

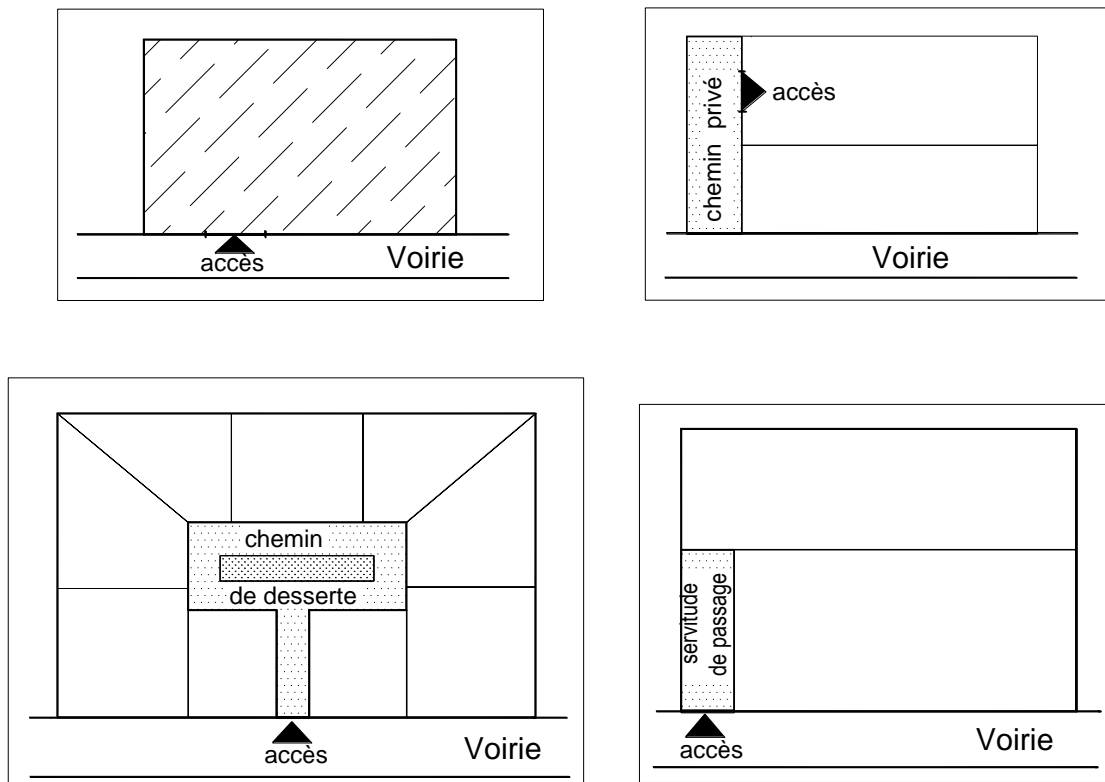
Ce lexique définit les notions repérées par un astérisque dans le corps du règlement. Celles-ci ont été classées par ordre alphabétique.

Nota : Il est susceptible d'évoluer pour s'adapter aux nouveaux textes de lois.

ACCES :

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

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



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

ALIGNEMENT :

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

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

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

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

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

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

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

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

Lorsque l'application des règles de la section 2 du règlement des zones (articles 3 à 13) permet la réalisation d'une construction qui dépasse la norme résultant de l'application du C.O.S. ou impose le respect de servitudes ou obligations impliquant un dépassement de cette norme, le constructeur est tenu de verser une participation, sauf dans les cas prévus au Code de l'urbanisme (Articles L332-1 et suivants)

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

DEMOLITIONS DE CONSTRUCTIONS :

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

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

LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS :

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

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

Les notions d'affectation, voire d'utilisation, concernent l'usage des constructions, indépendamment de leurs caractéristiques propres, de leur implantation, de leur volume ou de leur aspect extérieur. C'est moins la construction que l'usage ou les transformations d'usage qu'il peut en être fait et

les activités qui peuvent s'exercer dans ces constructions, que des législations indépendantes de celles du PLU cherchent ainsi à contrôler et à réguler. Il en est ainsi des législations relatives au changement d'affectation prévu aux articles L.631-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation ou des législations relatives à l'agrément ou à la redevance prévues par le Code de l'Urbanisme et relatives, en particulier, au contrôle de l'implantation et de l'utilisation des locaux à usage de bureaux ou d'activités.

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

EMPRISE AU SOL :

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

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

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

FONDS DE PARCELLES :

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

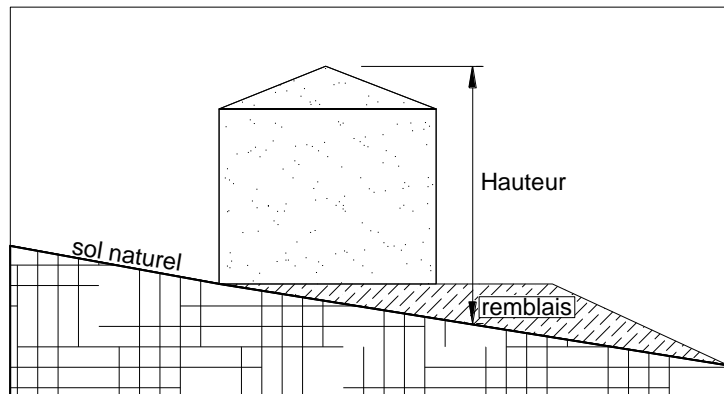
HAUTEURS D'IMMEUBLE :

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

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

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

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



INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS :

Ces opérations sont définies aux articles L.442-1 à L.442-2 et R.442-1 à R.442-14 du Code de l'Urbanisme. Leur réalisation est subordonnée à l'obtention d'une autorisation préalable, dès lors qu'elles entraînent une occupation et utilisation du sol supérieure à trois mois. Ces dispositions sont applicables dans les communes dotées d'un PLU approuvé et dans les communes figurant sur une liste dressée par le préfet. La circulaire N° 78-112 du 21 août 1978, relative à l'autorisation des clôtures et d'installations et travaux divers, précise les conditions de mise en œuvre de cette autorisation.

L'article R.442-2 énumère les catégories d'installations et travaux divers :

- les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports ouverts au public ;
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les affouillements et les exhaussements de sols.

Le PLU peut réglementer ces quatre catégories distinctement. Il peut n'interdire ou n'autoriser que certaines d'entre elles, même à l'intérieur d'une même catégorie. Ainsi, les terrains de plein air pourront être admis, alors que les pistes de karting seront interdits.

LOTISSEMENTS ANCIENS :

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

OPERATIONS GROUPEES :

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

Pour une opération groupée :

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

P.M.P.O.A : Programme de Maîtrise des Pollutions d'Origine Agricole

SURFACE HORS ŒUVRE BRUTE (SHOB) :

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

Ne sont pas comptées dans la surface hors œuvre brute :

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

SURFACE HORS ŒUVRE NETTE (SHON) :

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

- des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial : locaux ou parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre (calculée à partir de la face interne de la toiture ou du plafond) ou constituant des locaux techniques (chaufferies, machineries d'ascenseurs...) ou caves;
- des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée;
- des bâtiments, ou des parties de bâtiments, aménagées en vue du stationnement des véhicules ;
- des bâtiments, affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces de serres de production ;
- d'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation, telles qu'elles résultent, le cas échéant, de l'application des alinéas précédents.

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

UNITE FONCIERE :

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

VOIRIE PUBLIQUE ou PRIVEE :

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

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

La voirie publique se compose de :

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

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