

**DÉPARTEMENT
DE LA
VIENNE**

**COMMUNE DE
ANGLES SUR L'ANGLIN**

PLAN LOCAL D'URBANISME

7

REGLEMENT

Sommaire

| | |
|---|-----|
| <i>Chapitre 1 - Règlement applicable aux zones UA</i> | P11 |
| <i>Chapitre 2 - Règlement applicable aux zones UB</i> | P17 |
| <i>Chapitre 3 - Règlement applicable aux zones UH</i> | P24 |
| <i>Chapitre 4 - Règlement applicable aux zones AUa,</i> | P29 |
| <i>Chapitre 5 - Règlement applicable aux zones AUb,</i> | P34 |
| <i>Chapitre 6 - Règlement applicable aux zones A</i> | P39 |
| <i>Chapitre 7 - Règlement applicable aux zones N</i> | P45 |

| | |
|-----------------------|-----|
| <i><u>Lexique</u></i> | P55 |
|-----------------------|-----|

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

Elaboration du PLU prescrite le 3/06/2002
Projet PLU arrêté le 26/04/2005
PLU approuvé le 28/11/2005

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du 28/11/2005

Le Maire

Etude et réalisation confiées à **Géo.RM**, 68 rue de Poitiers–86130 JAUNAY CLAN- ☎ 05-49-88-08-80

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 **ANGLES SUR L'ANGLIN**.

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'autre 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'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
- Aux bâtiments d'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,...)

3°/ défrichement :

La destruction de l'affectation forestière d'une parcelle boisée, pour une utilisation urbanistique ou autre est soumise à autorisation préfectorale dès lors que cette parcelle est incluse au sein d'un massif boisé (massif défini en tant qu'unité boisée et non en terme de propriété) de plus de 1 ha d'un seul tenant (articles L 311-1 et suivants du Code Forestier – arrêté préfectoral du 3 février 2005).

Cette procédure est applicable y compris pour les peupleraies quel que soit le classement de la zone où est présent le bois.

Cette éventuelle autorisation de destruction d'un bois est délivrée par le maire pour un espace protégé par l'article L 123-1-7 du code de l'urbanisme ne vaut pas autorisation de défrichement (une demande spécifique doit être déposée à la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt).

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 :

❶ dans les zones U :

- a) les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9° de l'article L.123-1;
- b) 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.
- c) 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.

❷ 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

❸ 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)

Les exceptions aux demandes d'autorisation de coupe sont définies par les arrêtés préfectoraux n°83/D.D.A/E.F/320 en date du 14/10/1983 et n°78-D.D.A/E.F/481 en date du 4/12/1978.

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.

Chapitre 1 - Règlement applicable aux zones UA

Caractère de la zone : zone d'habitation en ordre continu dense.

Rappel : Certaines zones U sont inventoriés pour partie, en tant que sites classés ou inscrits (Articles L.341-1 à L.341-22 du code de l'environnement).

En site classé, la conservation est la règle et la modification l'exception.

En site inscrit, Une évolution harmonieuse de l'espace peut être envisagée.

Il est également rappelé qu'au titre de la loi du 2 mai 1930 : « Les monuments naturels ou les sites classés ne peuvent ni être détruits ni être modifiés dans leur état ou leur aspect, sauf autorisation spéciale »

ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

- a) 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.
- b) Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules.
- c) l'ouverture de toutes carrières ou gravières,
- d) l'implantation de bâtiments agricoles et d'élevages.
- e) les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.
- f) 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.443-6-4 du Code de l'urbanisme.
- g) le stationnement des caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravane.

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

Les piscines hors-sol sont admises à condition qu'un écran de verdure empêche les vues depuis l'espace public.

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

1- Accès*

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

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 celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 - Voirie*

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

Les conditions sont les suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres.
- largeur minimale de plate forme : 8 mètres.

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.

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

1°/ - Eau

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

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

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.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

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

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

Lorsque le réseau d'assainissement existe, les parcelles résultant de divisions doivent avoir une superficie minimale de 200m² et 7 mètres de façade sur voie ouverte à la circulation publique.

En l'absence de réseau d'assainissement suffisant, les constructions ou installations sont autorisées sous réserve que les parcelles résultant de division aient une superficie minimale de 1500 m² et 22 mètres de largeur mesurée parallèlement à la voie ouverte à la circulation publique, et que les parcelles existantes aient une superficie de 1000 m², si la nature géologique et topographique permettent l'épandage horizontal.

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 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 en respectant l'ensemble des autres articles du présent règlement :
 - ↳ 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.
- 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.

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.

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres..

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, sauf équipements techniques particuliers. Il est possible d'aménager au-dessus de l'égout de la toiture un seul niveau aménagé pour l'habitation.
- La largeur du pignon n'excèdera pas 8 mètres pour les constructions à usage d'habitations.
- Pour les bâtiments annexes tels que garages, ateliers, buanderies, ..., la hauteur maximale à l'égout des toitures ne doit pas excéder :
 - 3,50 m si l'annexe est en limite séparative,
 - 4 m dans les autres cas.
- 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.
- Lorsque le rez-de-chaussée est aménagé à l'usage commercial et que la hauteur du plancher du 1^{er} étage est supérieur ou égal à 3 m 50, une tolérance de 0 m 50 sera admise.

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 i 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 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.

L'emploi du pastiche dans l'utilisation des matériaux est interdit.

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

Les couvertures des constructions devront s'harmoniser avec celles des constructions existantes. Il sera exigé une couverture en tuile plates de teintes

naturelles ou vieilles. La tuile courbe, l'ardoise ou assimilé seront admis en réfection de l'existant. Les débords sur toiture seront réalisés en chevrons.

La maçonnerie : seront exigés des enduits ou peintures « ton sable du pays » rappelant les enduits traditionnels.

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

Les ouvertures : seront interdits les chiens assis. les ouvertures devront avoir une dominante verticale. les fenêtres seront au minimum 1.4 fois plus hautes que larges.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les clôtures environnantes et n'excéderont en aucun cas une hauteur de 1 m 30. Sont autorisés les murs maçonnés de façon identique à celle de l'existant.

En cas d'étude architecturale particulière (projet contemporain par exemple) et sous réserve de l'avis de l'administration (Architecte des Bâtiments de France et/ou de l'Architecte Conseil de la D.D.E) 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 (se référer au tableau des normes de stationnement en annexe).

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 UA 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 végétaux à éviter (au vu du caractère du site) sont : le thuyas, le cyprès de Leyland, le laurier palme, les érables negundos, pourpres, les prunus pourpres ...

Les espèces envahissantes qui colonisent fortement les coteaux exposés au sud sont à éviter (font disparaître la flore intéressante).

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.

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

Le C.O.S* applicable à la zone UA est égal à 2.

Toutefois, dans le cas de réhabilitation d'un bâtiment vétuste dépassant le C.O.S réglementairement applicable, ou de reconstruction de bâtiment démoli après sinistre, sans changement de destination, un C.O.S égal à celui qui existait sera autorisé.

Chapitre 2 - Règlement applicable aux zones UB

Caractère de la zone : zone d'habitation de faible densité (tissu pavillonnaire discontinu)

Rappel : Certaines zones U sont inventoriés pour partie, en tant que sites classés ou inscrits (Articles L.341-1 à L.341-22 du code de l'environnement).

En site classé, la conservation est la règle et la modification l'exception.

En site inscrit, Une évolution harmonieuse de l'espace peut être envisagée.

Il est également rappelé qu'au titre de la loi du 2 mai 1930 : « Les monuments naturels ou les sites classés ne peuvent ni être détruits ni être modifiés dans leur état ou leur aspect, sauf autorisation spéciale ».

ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

- a) 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.
- b) Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules.
- c) l'ouverture de toutes carrières ou gravières,
- d) l'implantation de bâtiments agricoles et d'élevages.
- e) les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.
- f) 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.443-6-4 du Code de l'urbanisme.
- g) le stationnement des caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravane.

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

Les piscines hors-sol sont admises à condition qu'un écran de verdure empêche les vues depuis l'espace public.

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

1- Accès*

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

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 celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 - Voirie*

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

Les conditions sont les suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres.
- largeur minimale de plate forme : 8 mètres.

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.

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

1°/ - Eau

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

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

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

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

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

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

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

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 :

- A l'alignement, ou en retrait d'au moins 5 m de l'alignement des autres voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.
- 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 dans la marge de recul, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal.
 - ↳ dans le cas de lotissements, d'opérations groupées ou de la proximité immédiate d'un bâtiment ancien implanté différemment.

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 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 ($L \geq H/2$).
- 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 UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UB 9 - Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation y compris les bâtiments annexes ne peut excéder 30 % de la superficie totale de la parcelle pour les constructions individuelles, et 20 % pour les constructions collectives.

ARTICLE UB 10 - Hauteur* maximale des constructions:

- La hauteur des constructions mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 7 mètres pour les constructions individuelles et 9 mètres pour les constructions collectives, sauf équipements techniques particuliers.
- La largeur du pignon n'excèdera pas 8 mètres pour les constructions à usage d'habitation.
- Au dessus de l'égout du toit, un seul niveau aménagé pour l'habitation sera admis.
- Pour les bâtiments annexes tels que garages, ateliers, buanderies, ..., la hauteur maximale à l'égout des toitures ne doit pas excéder :
 - 3,50 m si l'annexe est en limite séparative,
 - 4 m dans les autres cas.
- 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;

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.

L'emploi du pastiche dans l'utilisation des matériaux est interdit.

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

Les couvertures des constructions devront s'harmoniser avec celles des constructions existantes. Il sera exigé une couverture en tuiles plates de teintes naturelles ou vieillies avec une pente de toiture comprise entre 40 et 50°. La tuile courbe, l'ardoise ou assimilé seront admis en réfection de l'existant. Les débords de toitures seront réalisés en chevrons.

La maçonnerie : seront exigés des enduits ou peintures « ton sable du pays » rappelant les enduits traditionnels.

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

Les ouvertures : seront interdits les chiens assis. Les ouvertures devront avoir une dominante verticale. Les fenêtres seront au minimum 1.3 fois plus hautes que larges.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les clôtures environnantes et n'excéderont en aucun cas une hauteur de 1 m 30. Sont autorisés les murs maçonnés de façon identique à celle des constructions et les grillages doublés d'une haie vive.

En cas d'étude architecturale particulière (projet contemporain par exemple) et sous réserve de l'avis de l'administration (Architecte des Bâtiments de France et/ou de l'Architecte Conseil de la D.D.E) 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 (se référer au tableau des normes de stationnement en annexe).

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 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 végétaux à éviter (au vu du caractère du site) sont : le thuyas, le cyprès de Leyland, le laurier palme, les érables negundos, pourpres, les prunus pourpres ...

Les espèces envahissantes qui colonisent fortement les coteaux exposés au sud sont à éviter (font disparaître la flore intéressante).

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.

Les espaces boisés et linéaires de haies figurants au plan sont protégés et sont soumis aux dispositions de l'article L-123.1.7 du code de l'urbanisme. A ce titre les coupes et abattages seront soumis à une autorisation du Maire. Les murets en pierre sèche figurants au plan et soumis également aux dispositions de l'article L-123.1.7 du code de l'urbanisme seront soumis à une autorisation du maire pour toute intervention sur ceux-ci.

Les espaces boisés figurés au plan comme espaces boisés classés à conserver et à protéger sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Le C.O.S* applicable à la zone UB est égal à 0.35.

Toutefois, dans le cas de réhabilitation d'un bâtiment vétuste dépassant le C.O.S réglementairement applicable, ou de reconstruction de bâtiment démoli après sinistre, sans changement de destination, un C.O.S égal à celui qui existait sera autorisé.

Chapitre 3 - Règlement applicable aux zones UH

Les zones UH correspondent aux sites d'activités économiques (petite industrie, artisanat et commerce).

ARTICLE UH 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.

- a) Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UE 2.
- b) Les lotissements à usage d'habitation et les groupes d'habitations,
- b) L'ouverture de carrières ou de gravières.
- c) 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.
- d) 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.443-6-4 du Code de l'urbanisme.
- e) L'implantation de bâtiments agricoles et d'élevage.

ARTICLE UH 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 la zone. Les logements ne pourront être construits avant l'édification des bâtiments artisanaux. La Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB) sera de 90 m² maximum.

La construction devra être en continuité de celle destinée à l'activité.

Les piscines hors-sol sont admises à condition qu'un écran de verdure empêche les vues depuis l'espace public.

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

1- Accès*

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

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 terrains devront être desservis par des voies compatibles avec l'importance ou la destination du projet.

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.

2 - Voirie*

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

Les voies en impasse, existantes ou à créer, 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 UH 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

1°/ - Eau

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

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

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

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

Les eaux résiduaires industrielles ne pourront être admises au réseau d'assainissement collectif qu'après autorisation du gestionnaire des ouvrages (convention à établir entre les deux parties), si les caractéristiques de l'effluent le permettent (avec ou sans prétraitement).

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

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

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

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

- 1) Les constructions doivent être implantées à :
 - 10 m en retrait de l'alignement des routes départementales.
- 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...).

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

Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins des limites séparatives ou en limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...)

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

Non réglementé

ARTICLE UH 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé

ARTICLE UH 10 - Hauteur* maximale des constructions:

Constructions à usage d'activités :

- La hauteur des constructions ne pourra excéder 10 m à l'égout du toit, sauf exigences techniques particulières.

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 7 m, sauf équipements techniques particuliers.
- Pour les bâtiments annexes tels que garages, ateliers, buanderies, ..., la hauteur maximale à l'égout des toitures ne doit pas excéder :
 - 3,50 m si l'annexe est en limite séparative,
 - 4 m dans les autres cas.

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 UH 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 (confer article R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

L'emploi du pastiche dans l'utilisation des matériaux est interdit.

Les bâtiments supports d'activités, artisanales, industrielles, entrepôts, bureaux, d'activités commerciales, habitat, 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 dans l'environnement.

ARTICLE UH 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 (se référer au tableau des normes de stationnement en annexe).
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.

Confère article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UH 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 (marge d'isolement entre les bâtiments et les voies routières par exemple), ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

Les dépôts autorisés doivent être entourés d'un écran de verdure constitué de haies champêtres persistantes avec port libre.

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

Non réglementé.

Chapitre 4 - Règlement applicable aux zones à urbaniser dites Zones AUa

Les zones AU sont des zones naturelles, non équipées, sur lesquelles est envisagé un développement urbain du court au long terme.

Les zones AUa qui 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).

Rappel : Certaines zones AUa sont inventoriées pour partie, en tant que sites inscrits (Articles L.341-1 à L.341-22 du code de l'environnement).

En site inscrit, Une évolution harmonieuse de l'espace peut être envisagée.

ARTICLES 1 zone AUa : Occupations et utilisations du sol interdites :

➤ dans les zones identifiées AUa

- a) 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.

- b) Les établissements industriels.
- c) Les lotissements, opérations groupées et constructions isolées non compatibles avec les orientations d'aménagement précisées à la pièce 4 du présent dossier de PLU.
- d) Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules.
- e) L'ouverture de toutes carrières ou gravières,
- f) L'implantation de bâtiments agricoles et d'élevages.
- g) Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.
- h) 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.443-6-4 du Code de l'urbanisme.
- i) Le stationnement des caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes.

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

Néant.

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

2- Accès*

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

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 celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 - Voirie*

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

Les voies en impasse, existantes ou à créer, 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.

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

1°/ - Eau

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

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

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

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

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

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

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

ARTICLE 5 zone AUa - 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 6 zone AUa - 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.

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 7 zone AUa - 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 ($L \geq H/2$).
- 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 8 zone AUa - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Les bâtiments non jointifs implantés sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE 9 zone AUa - Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation y compris les bâtiments annexes ne peut excéder 30 % de la superficie totale de la parcelle pour les constructions individuelles, et 20 % pour les constructions collectives.

ARTICLE 10 zone AUa - Hauteur* maximale des constructions

- La hauteur des constructions mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 7 mètres pour les constructions individuelles et 9 mètres pour les constructions collectives, sauf équipements techniques particuliers.
- La largeur du pignon n'excèdera pas 8 mètres pour les constructions à usage d'habitation.
- Au dessus de l'égout du toit, un seul niveau aménagé pour l'habitation sera admis.
- Pour les bâtiments annexes tels que garages, ateliers, buanderies, ..., la hauteur maximale à l'égout des toitures ne doit pas excéder :
 - 3,50 m si l'annexe est en limite séparative,
 - 4 m dans les autres cas.
- 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 11 zone AUa - 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;

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.

L'emploi du pastiche dans l'utilisation des matériaux est interdit.

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

Les couvertures des constructions devront s'harmoniser avec celles des constructions existantes. Il sera exigé une couverture en tuile plates de teintes naturelles ou vieilles avec une pente de toiture comprise entre 40 et 50°. La tuile courbe, l'ardoise ou assimilé seront admis en réfection de l'existant. Le débord des toitures sera réalisé en chevrons.

La maçonnerie : seront exigés des enduits ou peintures « ton sable du pays » rappelant les enduits traditionnels.

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

Les ouvertures : seront interdits les chiens assis. les ouvertures devront avoir une dominante verticale. les fenêtres seront au minimum 1.3 fois plus hautes que larges.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les clôtures environnantes et n'excéderont en aucun cas une hauteur de 1 m 30. Sont autorisés les murs maçonnés de façon identique à celle des constructions et les grillages doublés d'une haie vive.

En cas d'étude architecturale particulière (projet contemporain par exemple) et sous réserve de l'avis de l'administration (Architecte des Bâtiments de France et/ou de l'Architecte Conseil de la D.D.E) il pourra être dérogé aux prescriptions du présent article.

ARTICLE 12 zone AUa - 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 (se référer au tableau des normes de stationnement en annexe).

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 13 zone AUa - 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 végétaux à éviter (au vu du caractère du site) sont : le thuyas, le cyprès de Leyland, le laurier palme, les érables negundos, pourpres, les prunus pourpres ...

Les espèces envahissantes qui colonisent fortement les coteaux exposés au sud sont à éviter (font disparaître la flore intéressante).

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.

Les espaces boisés et linéaires de haies figurants au plan sont protégés et sont soumis aux dispositions de l'article L-123.1.7 du code de l'urbanisme. A ce titre les coupes et abattages seront soumis à une autorisation du Maire. Les murets en pierre sèche figurants au plan et soumis également aux dispositions de l'article L-123.1.7 du code de l'urbanisme seront soumis à une autorisation du maire pour toute intervention sur ceux-ci.

ARTICLE 14 zone AUa - Coefficient d'occupation du sol

Le C.O.S* applicable à la zone AUa est égal à 0.35.

Chapitre 5 - Règlement applicable aux zones à urbaniser dites Zones AUb

Les zones AU sont des zones naturelles, non équipées, sur lesquelles est envisagé un développement urbain du court au long terme.

Les zones AUb destinées à une urbanisation à long terme, dont l'ouverture est subordonnée à une procédure spécifique (modification ou révision du P.L.U.)

Rappel : Certaines zones AUb sont inventoriées pour partie, en tant que sites inscrits (Articles L.341-1 à L.341-22 du code de l'environnement).

En site inscrit, Une évolution harmonieuse de l'espace peut être envisagée.

ARTICLES 1 zone AUb : Occupations et utilisations du sol interdites :

➤ dans les zones identifiées AUb :

- ✓ 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 2 zone AUb : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Sont autorisées les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages à condition d'être nécessaires au fonctionnement du service public.

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

Sans objet.

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

1°/ - Eau

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

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

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

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

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

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

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

ARTICLE 5 zone AUb - 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.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté préfectoral du 18 mai 1998 (notamment son article 3) et de l'arrêté du ministre de l'environnement du 6 mai 1996, relatifs à l'assainissement autonome (lorsque celui-ci est nécessaire à la construction).

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

Sans objet.

ARTICLE 7 zone AUb - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

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

Les bâtiments non jointifs implantés sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE 9 zone AUb - Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation y compris les bâtiments annexes ne peut excéder 30 % de la superficie totale de la parcelle pour les constructions individuelles, et 20 % pour les constructions collectives.

ARTICLE 10 zone AUb - Hauteur* maximale des constructions

- La hauteur des constructions mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 7 mètres pour les constructions individuelles et 9 mètres pour les constructions collectives, sauf équipements techniques particuliers.
- La largeur du pignon n'excèdera pas 8 mètres pour les constructions à usage d'habitation.
- Au dessus de l'égout du toit, un seul niveau aménagé pour l'habitation sera admis.
- Pour les bâtiments annexes tels que garages, ateliers, buanderies, ..., la hauteur maximale à l'égout des toitures ne doit pas excéder :
 - 3,50 m si l'annexe est en limite séparative,
 - 4 m dans les autres cas.
- 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 11 zone AUb - 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;

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.

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

A) 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 13 zone AUb - 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.

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.

Les espaces boisés et linéaires de haies figurants au plan sont protégés et sont soumis aux dispositions de l'article L-123.1.7 du code de l'urbanisme. A ce titre les coupes et abattages seront soumis à une autorisation du Maire. Les murets en pierre sèche figurants au plan et soumis également aux dispositions de l'article L-123.1.7 du code de l'urbanisme seront soumis à une autorisation du maire pour toute intervention sur ceux-ci.

ARTICLE 14 zone AUb - Coefficient d'occupation du sol

Le C.O.S* applicable à la zone AUb est égal à 0.35.

Chapitre 6 - Règlement applicable aux zones agricoles dites Zones 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.

En secteur **Ap (protégé)**, les constructions de bâtiments sont interdites au vu de protéger les quartiers riverains des éventuelles nuisances qu'imposerait l'implantation d'un bâtiment agricole.

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

- a) Les constructions ou installations ou les extensions de constructions existantes non liées ou non nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole, à l'exception :
 - ✓ des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.
- b) Les dépôts sauvages de ferraille, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.
- c) Les affouillements et exhaussements de sol exceptés ceux liés et nécessaires aux activités agricoles ou rendus nécessaires pour l'entretien du réseau hydraulique.

De plus, en secteur **Ap**, 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 :

- a) Les établissements de stockage et de première transformation de produits agricoles sous réserve qu'ils n'entravent pas le développement des exploitations agricoles avoisinantes ;

- b) 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 principale existante.
- c) La pratique du camping à la ferme soumis à déclaration (20 campeurs ou 6 tentes ou caravanes au maximum) conformément à l'article R.443-6 du Code de l'urbanisme à condition qu'elle soit liée à une activité agricole permanente et principale.
- d) Les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels.
- e) Les constructions ou installations, et les extensions de constructions existantes à condition d'être liées et nécessaires aux activités agricoles. Les logements des exploitants dont la présence permanente est nécessaire au bon fonctionnement des exploitations agricoles, à condition qu'ils s'implantent à proximité des bâtiments constitutifs du siège d'activité ou du bâti d'activité éloigné du siège principal qui nécessite une présence permanente.
- f) Les constructions ou installations, et les extensions des constructions existantes à condition d'être liées et nécessaires aux exploitations agricoles.
- g) Les abris pour animaux à condition d'être implantés dans la partie la moins visible de l'unité foncière.
- h) Les piscines hors-sol à condition qu'un écran de verdure empêche les vues depuis l'espace public.

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

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait 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,...).

La création de voies publiques ou privées , susceptibles d'être classées voies communales est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5 m.
- largeur minimale de plate-forme : 8 m

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

1°/ - Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Le raccordement se fait à la charge de l'exploitant agricole.

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

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

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

Les eaux résiduaires agricoles ne pourront être admises au réseau d'assainissement collectif qu'après autorisation du gestionnaire des ouvrages (convention à établir entre les deux parties), si les caractéristiques de l'effluent le permettent (avec ou sans prétraitement).

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

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

Non réglementé.

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

Les constructions et installations doivent être implantées à :

- 25 m de l'axe des RD.
- 15 m de l'axe des autres voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

Les aménagements et extensions de bâtiments existants, qu'il serait impossible de réaliser suivant la réglementation énoncée à l'alinéa ci-dessus, pourront être autorisés s'ils respectent l'ensemble des autres articles du règlement.

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 à 4 m au moins des limites séparatives ou en limites séparatives.

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

Les bâtiments non jointifs implantés sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

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 7 m, sauf équipements techniques particuliers.
- La largeur du pignon n'excèdera pas 8 mètres pour les constructions à usage d'habitation.
- Pour les bâtiments annexes tels que garages, ateliers, buanderies, ..., la hauteur maximale à l'égout des toitures ne doit pas excéder :
 - 3,50 m si l'annexe est en limite séparative,
 - 4 m dans les autres cas.

Autres constructions :

Celles-ci ne doivent pas excéder 15 mètres de hauteur totale, sauf exceptions pour exigences techniques et économiques (silos par exemple).

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 i 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.

L'emploi du pastiche dans l'utilisation des matériaux est interdit.

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

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

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

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

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

Les espaces laissés libres de toute construction doivent être végétalisés.
Des plantations autour des nouveaux bâtiments agricoles peuvent également être imposées.
Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales en mélange.

Les espaces boisés et linéaires de haies figurants au plan sont protégés et sont soumis aux dispositions de l'article L-123.1.7 du code de l'urbanisme. A ce titre les coupes et abattages seront soumis à une autorisation du Maire. Les murets en pierre sèche figurants au plan et soumis également aux dispositions de l'article L-123.1.7 du code de l'urbanisme seront soumis à une autorisation du maire pour toute intervention sur ceux-ci.

Les espaces boisés figurés au plan comme espaces boisés classés à conserver et à protéger sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Chapitre 7 - Règlement applicable aux zones naturelles et forestières dites zones N

Les zones Np sont des zones de protection stricte en raison de risques ou nuisances, naturels ou artificiels, résultant de sa localisation géographique (inondations, éboulements ...) ; ou de l'intérêt patrimonial de la zone (site classé de la vallée de l'Anglin).

Les zones NL sont des zones dédiées aux activités de sports, de loisirs, touristiques et culturelles ainsi qu'à leur extension.

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

Rappel : Certaines zones Np et zones N sont inventoriées en totalité ou pour partie, en tant que sites classés ou inscrits (Articles L.341-1 à L.341-22 du code de l'environnement).

En site classé, la conservation est la règle et la modification l'exception.

En site inscrit, Une évolution harmonieuse de l'espace peut être envisagée.

Il est également rappelé qu'au titre de la loi du 2 mai 1930 : « Les monuments naturels ou les sites classés ne peuvent ni être détruits ni être modifiés dans leur état ou leur aspect, sauf autorisation spéciale »

ARTICLE N 1- Occupations et utilisations du sol interdites.

➤ Dans les zones identifiées Np :

- ✓ Toutes les constructions et utilisations nouvelles du sol à l'exception :
 - des aménagements et équipements légers nécessaires à l'observation du milieu naturel,
 - de celles 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.
 - Des travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels (en particulier l'entretien des réseaux hydrauliques).

➤ Dans les zones identifiées NL :

- ✓ Toutes les constructions et utilisations nouvelles du sol à l'exception :
 - de celles liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
 - de celles liées et nécessaires aux équipements à vocation sportive, culturelle, de loisirs et touristique.
 - de celles mentionnées à l'article 2, zone NL.

➤ Dans les zones identifiées N :

- Toutes les constructions et utilisations nouvelles du sol à l'exception :
 - de celles liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
 - de celles mentionnées à l'article 2, zones N.

➤ ***dans les secteurs identifiés Ne :***

Toutes les constructions et utilisations nouvelles du sol à l'exception :

- de celles liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- de celles mentionnées à l'article 2, zones Ne
-

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

➤ **Dans les zones identifiées Np :**

Néant.

➤ **Dans les zones NL :**

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 la zone.

➤ **Dans les zones identifiées N :**

a) 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.
- * que l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conforme au besoin et à la nature des sols soit possible sur le terrain.
- * qu'elle n'entraîne pas de charges trop élevées pour la collectivité,
- * qu'elle 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.
- * qu'elle conserve le caractère du bâti existant.

b) Les extensions limitées des constructions et activités existantes (50 % maximum de la surface du bâti existant à étendre) sous réserve qu'elles n'entravent pas le développement des activités agricoles et leur mise aux normes, et qu'elles n'aggravent pas le risque éventuel de nuisance.

c) Les annexes (garages, abris de jardins, 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.

d) Les piscines hors-sol à condition qu'un écran de verdure empêche les vues depuis l'espace public.

e) Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'activité agricole.

➤ ***dans les secteurs identifiés Ne :***

- a) 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.

 - * que l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conforme au besoin et à la nature des sols soit possible sur le terrain.

 - * qu'elle n'entraîne pas de charges trop élevées pour la collectivité,

 - * qu'elle 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.

 - * qu'elle conserve le caractère du bâti existant.
- b) Les extensions 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.
- c) Les annexes (garages, abris de jardins, 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.
- d) Les piscines hors-sol à condition qu'un écran de verdure empêche les vues depuis l'espace public.
- e) Les constructions nouvelles à condition :
- * que la destination soit l'habitation, une activité de service, artisanale, commerciale, de loisirs ou touristique non nuisante.

 - * que l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conforme au besoin et à la nature des sols soit possible sur le terrain.

 - * qu'elles n'entraînent pas de charges trop élevées pour la collectivité,

 - * qu'elle 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.

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 deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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,...).

La création de voies publiques ou privées , susceptibles d'être classées voies communales est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5 m.
- largeur minimale de plate-forme : 8 m.

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

1°/ - Eau potable :

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

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

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

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

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

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

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

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

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains 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

6.1 *hors agglomération :*

Les constructions doivent être implantées à :

- à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.
- 15 m de l'axe des RD.
- 3 m en retrait de l'alignement des autres voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

6.2 *En agglomération :*

Les constructions doivent être implantées :

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

Les aménagements et extensions de bâtiments existants, qu'il serait impossible de réaliser suivant la réglementation énoncée à l'alinéa ci-dessus, pourront être autorisés s'ils respectent l'ensemble des autres articles du règlement.

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

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

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 ($L \geq H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Les bâtiments non jointifs implantés sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE N 9 - Emprise au sol des constructions :

Néant.

ARTICLE N 10 - Hauteur* maximale des constructions.

✓ Dans les zones N et Ne :

La hauteur des constructions nouvelles mesurées du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 7 mètres, sauf équipements techniques.

La largeur du pignon n'excèdera pas 8 mètres pour les constructions à usage d'habitation.

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

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

- 3,50 m si l'annexe est en limite séparative,
- 4 m dans les autres cas.

✓ Dans les zones Np, N, Ne, NL : 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 annexes des habitations, telles que garages, ateliers, ..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

L'emploi du pastiche dans l'utilisation des matériaux est interdit.

Dans les secteurs N, Ne et NL :

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

Les couvertures des constructions devront s'harmoniser avec celles des constructions existantes. Il sera exigé une couverture en tuiles plates de teintes naturelles ou vieillies avec une pente de toiture comprise entre 40 et 50°. La tuile courbe, l'ardoise ou assimilé seront admis en réfection de l'existant. Le débord des toitures sera réalisé en chevrons.

La maçonnerie : seront exigés des enduits ou peintures « ton sable du pays » rappelant les enduits traditionnels.

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

Les ouvertures : seront interdits les chiens assis. les ouvertures devront avoir une dominante verticale. les fenêtres seront au minimum 1.3 fois plus hautes que larges.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les clôtures environnantes et n'excéderont en aucun cas une hauteur de 1 m 30. Sont autorisés les murs maçonnés de façon identique à celle des constructions et les grillages doublés d'une haie vive.

En cas d'étude architecturale particulière (projet contemporain par exemple) et sous réserve de l'avis de l'administration (Architecte des Bâtiments de France et/ou de l'Architecte Conseil de la D.D.E) il pourra être dérogé aux prescriptions du présent article.

ARTICLE N 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 (se référer au tableau des normes de stationnement en annexe).

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 espaces laissés libres de toute construction devront être végétalisés.

Les végétaux à éviter (au vu du caractère du site) sont : le thuyas, le cyprès de Leyland, le laurier palme, les érables negundos, pourpres, les prunus pourpres ...

Les espèces envahissantes qui colonisent fortement les coteaux exposés au sud sont à éviter (font disparaître la flore intéressante).

En cas de plantation les essences locales sont imposées.

Les espaces boisés et linéaires de haies figurants au plan sont protégés et sont soumis aux dispositions de l'article L-123.1.7 du code de l'urbanisme. A ce titre les coupes et abattages seront soumis à une autorisation du Maire. Les murets en pierre sèche figurants au plan et soumis également aux dispositions de l'article L-123.1.7 du code de l'urbanisme seront soumis à une autorisation du maire pour toute intervention sur ceux-ci.

Les espaces boisés figurés au plan comme espaces boisés classés à conserver et à protéger sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

En zone N et Ne, le C.O.S applicable est égal à 0,25.

ANNEXE

STATIONNEMENT :

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après :

| Nature des immeubles | Normes à appliquer |
|-----------------------------|---------------------------|
|-----------------------------|---------------------------|

| | |
|---|---|
| | |
| Constructions à usage d'habitation | <u>Zone UA et UB</u> : 1 place de stationnement par logement <u>Autres zones</u> : immeubles collectifs = 1.5 places par logement Constructions individuelles = 2 places par logement Pour les aménagements d'immeubles existants les règles précédentes seront adaptées. |
| Bureaux | 1 place de stationnement pour 20 m ² de bureaux |
| Etablissements industriels | 1 place de stationnement pour 5 employés |
| Etablissements hospitaliers et cliniques | 1 place de stationnement pour 2 lits |
| Commerces courants, non soumis à la CDUC | 1 place de stationnement pour 30 m ² de SHO jusqu'à 180 m ² de surface totale, au-delà 1 place pour 10 m ² de SHO supplémentaire. |
| Commerces avec surfaces alimentaires soumis à la CDUC | 1 place de stationnement pour 6 m ² de SHO |
| Magasins de gros | 1 place de stationnement pour 30 m ² de SHO |
| Hôtels | 1 place de stationnement pour 2 chambres |
| Restaurants | 1 place de stationnement pour 10 m ² de surface de restaurant. |
| Salles de spectacles et de réunions | 1 place de stationnement pour 10 places de spectateurs. |
| Etablissements d'enseignement | 1 place de stationnement pour 10 places d'élèves. |
| Eglises | 1 place de stationnement pour 10 places assises. |

LEXIQUE

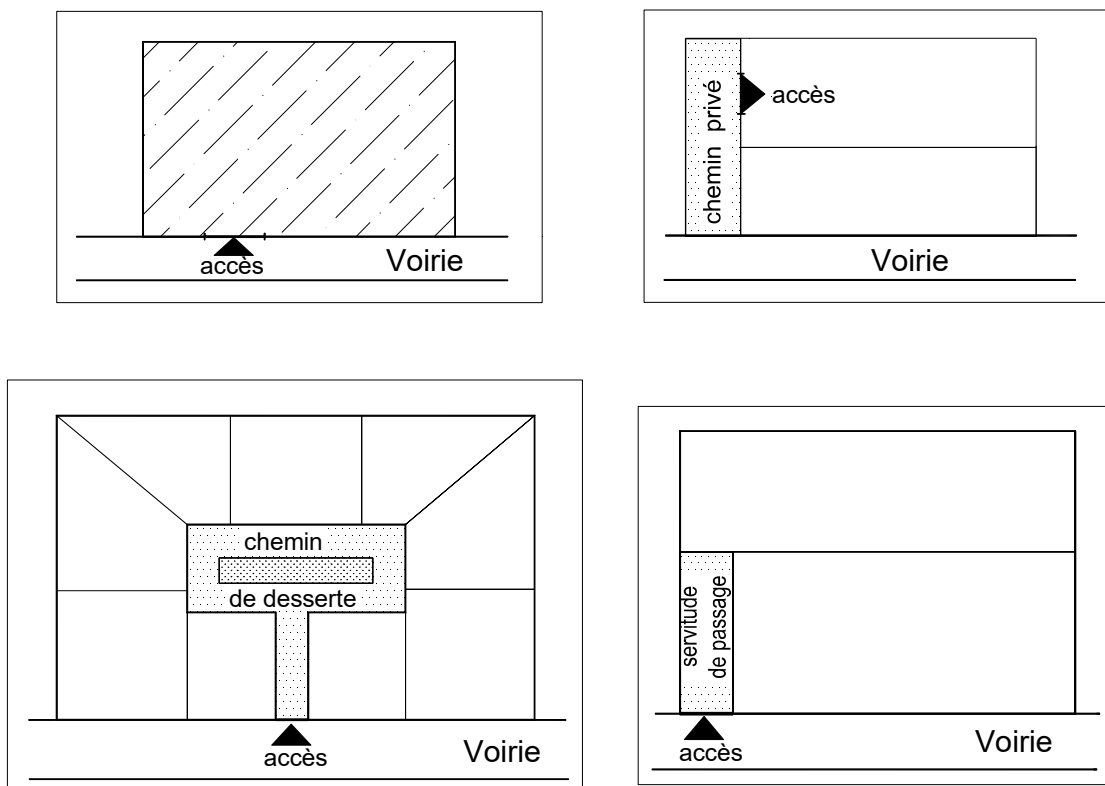
Ce lexique définit les notions repérées par un astérisque dans le corps du règlement. Celles-ci ont été classées par ordre alphabétique.

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

ACCES :

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

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

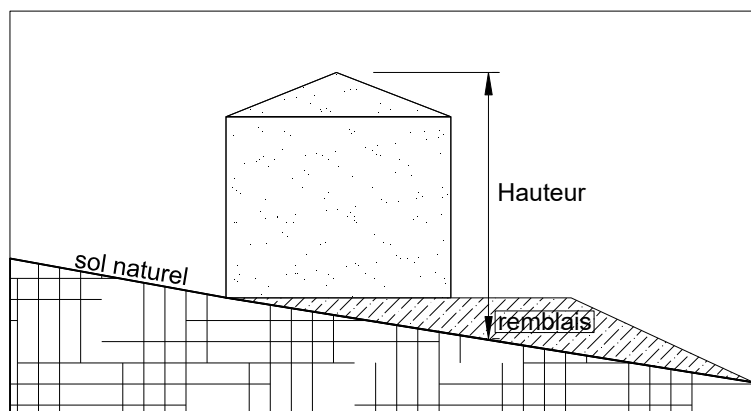
HAUTEURS D'IMMEUBLE :

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.