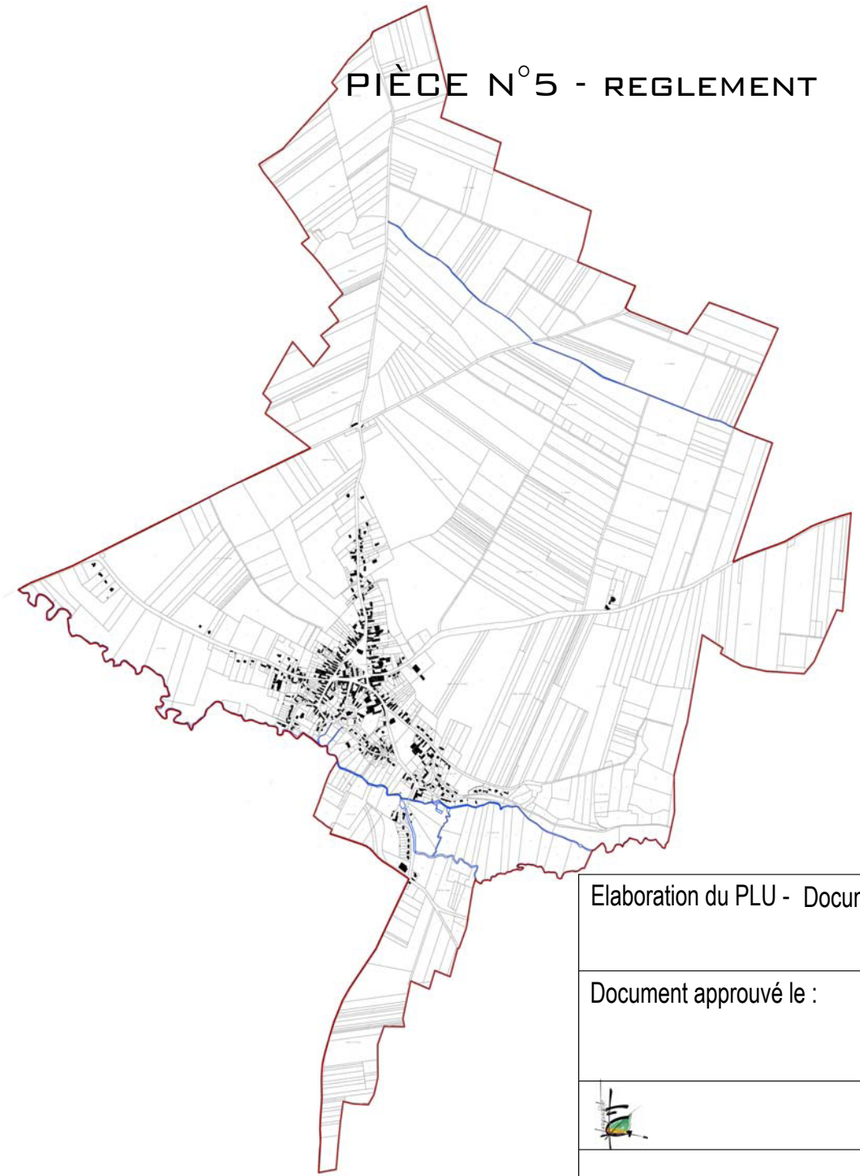
Département du Nord

Commune de Bermerain

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°5 - REGLEMENT



Elaboration du PLU - Document arrêté le :

Document approuvé le :

Agence Fabienne Guinet Paysagistes 1197 Route d'Arras
59554 Raillencourt Sainte Olle
Tel:03 27 70 31 72
E-mail: fabienne.guinet@club-internet.fr

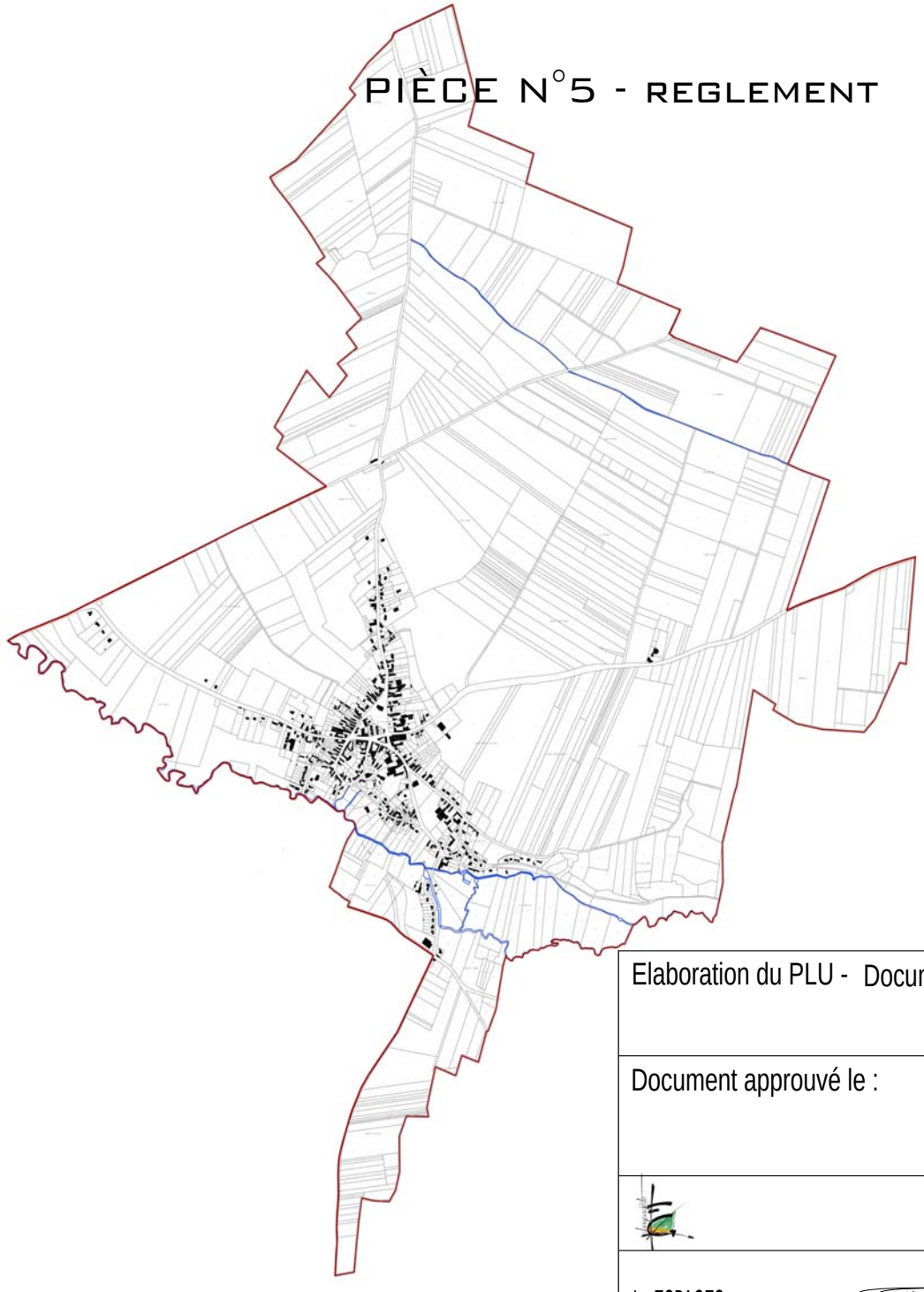
IngESPACES Ensemble, participons à l'aménagement du territoire
Infrastructures - Environnement - Urbanisme
23 rue Alfred Nobel
77420 Champs Sur Marne
Tél : 01 64 61 86 24
Fax: 01 60 05 03 62

Département du Nord

Commune de Bermerain

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°5 - REGLEMENT



Elaboration du PLU - Document arrêté le :

Document approuvé le :

Agence Fabienne Guinet Paysagistes 1197 Route d'Arras
59554 Raillencourt Sainte Olle
Tel:03 27 70 31 72
E-mail: fabienne.guinet@club-internet.fr

IngESPACES Ensemble, participons à l'aménagement du territoire
Infrastructures - Environnement - Urbanisme
23 rue Alfred Nobel
77420 Champs Sur Marne
Tél : 01 64 61 86 24
Fax: 01 60 05 03 62

SOMMAIRE

I. DISPOSITIONS GENERALES 4
II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 7
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 8
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB 17
III. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 25
Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU 26
IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER 33
Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 34
Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 41
V. ANNEXES 47

TITRE 1

I. DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1, R.123-4 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de **BERMERAIN**.

ARTICLE 2- PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1) Restent applicables, nonobstant les dispositions de ce plan local d'urbanisme, les articles suivants de la partie législative et de la partie réglementaire du code de l'urbanisme, dont la rédaction, ici reproduite, est celle en vigueur lors de l'approbation du présent PLU :

- L 111-9 et L 111-10 permettant de **surseoir à statuer** sur toute demande qui serait de nature à compromettre ou rendre plus onéreuse une opération déclarée d'utilité publique ou des travaux pris en considération par une collectivité,

- L 111-4 permettant de refuser les permis de construire lorsque le projet de construction n'est pas suffisamment desservi par les réseaux publics **d'eau d'assainissement et d'électricité** et que la collectivité n'est pas en mesure de préciser dans quel délai et par qui elle le sera,

- R 111-2, permettant de refuser les permis de construire qui sont de nature à porter atteinte à la **salubrité ou la sécurité publique,**

- R 111-4, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire portant sur des projets de constructions qui sont de nature à compromettre la **conservation ou la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique**,

- R 111-15, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire qui sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour **l'environnement**,

- R 111-21, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire portant sur des projets de constructions qui 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) S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les **servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol** créées en application de législations particulières. Conformément au 3e alinéa de l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme "après l'expiration d'un délai d'un an, à compter, soit de l'approbation du plan, soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des servitudes dressées par décret en Conseil d'Etat, le délai d'un an court à compter de cette publication".

En conséquence et conformément à l'article R.126-1 du Code de l'Urbanisme les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste visée ci-dessus font l'objet d'une annexe au présent dossier.

3) La règle de **réciprocité d'implantation des bâtiments** de l'article L.111-3 du code rural doit être prise en considération :

Article L.111-3 du Code rural (extrait): "Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme".

4) Demeurent applicables toutes les prescriptions du **Règlement Sanitaire Départemental** en vigueur.

5) Les règles du PLU s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant notamment :

- les Espaces Naturels Sensibles des Départements (E.N.S.),
- le droit de préemption urbain (DPU),
- les périmètres de déclaration d'utilité publique,
- les projets d'intérêt général …

ARTICLE 3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (dites zones U), en zone à urbaniser (dite zone AU) et en zones à protéger (dites zones A pour agricole et N pour naturelle). En outre, sur le document graphique figurent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (R.123.11 et R.123.12 du C.U), les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (L.130.1 du C.U).

1) Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont les zones: UA, UB.

2) La zone à urbaniser à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III est la zone AU.

3) Les zones à protéger auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV sont la zone agricole A et la zone naturelle N.

4) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont énumérés en annexe. Ils sont repérés sur le plan par un quadrillage fin conformément à la légende.

5) Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme sont identifiés par un quadrillage de lignes horizontales et verticales semé de ronds.

ARTICLE 4- ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce Plan local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des "adaptations mineures" rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
Ces adaptations sont motivées par l'autorité compétente.

TITRE 2

II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du PLU :

- **UA** : zone urbaine correspondant aux parties anciennes du village
- **UB** : zone urbaine plus récente

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond à la partie agglomérée ancienne du bourg de BERMERAIN.

Caractérisée par un tissu urbain de type ancien, elle comprend un habitat individuel souvent mitoyen. C'est la partie agglomérée la plus dense et les constructions y sont, en règle générale, édifiées en ordre continu, sur l'alignement des emprises publiques soit en façade sur rue soit en pignon sur rue.

Le règlement vise à maintenir l'aspect traditionnel du village, en particulier le mode d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Cette zone comporte deux secteurs :

- Le secteur UAf présentant des risques d'affaissement
- Le secteur UAi situé en zone inondable

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les constructions à destination artisanale soumises à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- L'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules destinés à la casse
- Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au dessus du sol est supérieure ou égale à 12 mètres

En outre, dans le secteur UAi, sont interdits:

- les remblais non nécessaires aux constructions autorisées ainsi que les constructions en sous-sols.

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

1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions à destination agricole à condition qu'elles soient liées aux exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du présent PLU.
- Les constructions à destination artisanale soumises à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune nuisance visuelle.
- Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire à condition qu'ils soient installés sur des bâtiments.

2. Protections, risques, nuisances

- Tout le territoire communal est couvert par le risque retrait-gonflement des argiles (aléa faible). Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.
- Tout le territoire communal est concerné par un aléa sismique modéré. Les constructeurs sont tenus de prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir la solidité des constructions.
- Le territoire communal est susceptible d'être soumis aux risques de remontées de nappes. Il appartient aux aménageurs d'adapter leurs techniques de construction.
- Dans la zone UA sont recensés sur certaines voies des risques de coulées de boue.
- Le secteur UAf présente des risques d'affaissement. Les orientations particulières d'aménagement limitent la constructibilité sur ce secteur.
- Le secteur UAi est concerné par le risque inondation (matérialisé sur les documents graphiques).

  A l'intérieur de ce secteur, les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

  En tout état de cause, dans ce secteur, les clôtures sont autorisées sous réserve de ne pas s'opposer à l'écoulement de l'eau et les constructions sont autorisées sous réserve d'être subordonnées à une mise en sécurité avec 1,20 m de rehausse par rapport au terrain naturel.
- Des éléments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA-3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès de largeur minimale de 5 mètres à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Lorsqu'un 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 et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA-4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE)

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.
Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.
Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Pour les constructions ou installations nouvelles, le pétitionnaire devra étudier la faisabilité d'une gestion complète des eaux pluviales à la parcelle (stockage / réutilisation / infiltration) et la mettre en œuvre conformément à la réglementation en vigueur.

Dans les cas où les techniques de gestion des eaux pluviales à la parcelle ne peuvent être mises en œuvre (partiellement ou en globalité), la démarche dérogatoire suivante est prévue : si l'infiltration des eaux pluviales n'est pas possible sur la parcelle, permission de rejeter les eaux pluviales excédentaires vers l'aval (fossé, caniveau, réseau Eau Pluviale), sous réserve de réguler le ruissellement avec un débit de fuite contrôlé par un organe de régulation.

En outre, toute demande de permis de construire relative à des aménagements destinés à un autre usage que celui d'habitation (activité, parking, etc…) devra faire l'objet de la mesure suivante afin d'améliorer la qualité des eaux pluviales et de préserver la qualité du milieu récepteur : obligation de mettre en place des ouvrages de prétraitement ou de traitement des eaux pluviales adaptés à l'activité et à la configuration du site, et s'appliquant aux eaux de ruissellement issues de l'ensemble du site (imperméabilisations existantes et nouvelles).

3. Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

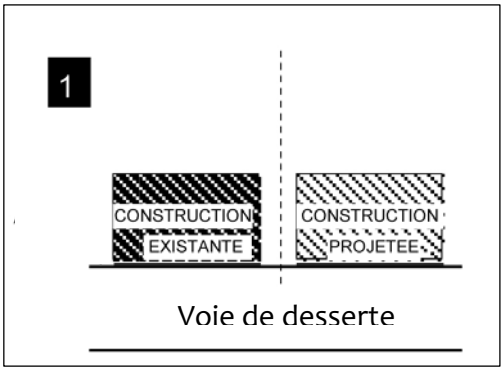
ARTICLE UA-5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

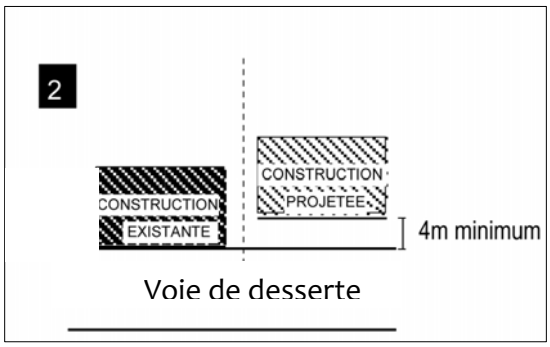
ARTICLE UA-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Hormis en secteur UAf, les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement actuel ou futur des voies ou emprises publiques (fig1), soit à la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer



- soit avec un recul d'au moins 4 mètres à condition que la continuité bâtie soit assurée à l'alignement des voies ou emprises publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, par des bâtiments ou des clôtures ou par les deux (fig2).



2. Dans le secteur UAf :

Les constructions seront implantées soit à l'alignement de la rue du Bois Froissart soit avec un recul d'au moins 4 mètres par rapport à la rue du Bois Froissart, à l'intérieur de l'emprise matérialisée sur les orientations particulières d'aménagement.

3. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone,
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, sous réserve que le retrait par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne soit pas diminué.

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

Les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives aboutissant aux voies.

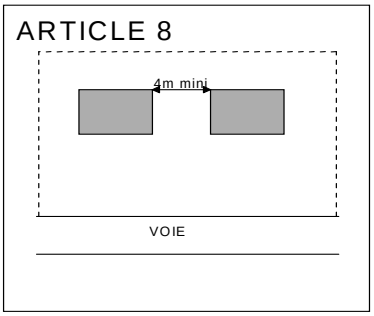
Le retrait par rapport aux limites séparatives, s'il est appliqué, ne peut être inférieur à la moitié de la hauteur de la construction faisant face à la limite séparative, avec un minimum de 3 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux piscines non couvertes
- aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 20 m² et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 2,5 m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
    - o que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée
    - o que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

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

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.



Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux piscines non couvertes
- aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 20 m² et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 2,5 m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée.

ARTICLE UA-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est constituée par la projection verticale du volume hors-œuvre du bâtiment.

1. Hormis le secteur UAi, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % de la superficie du terrain.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU dans la limite de l'emprise au sol initiale.

2. En secteur UAi, l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, est limitée à 20 % maximum de la superficie du terrain. Si la limite des 20 % d'emprise au sol est déjà atteinte, une

extension des constructions existantes est admise dans la limite de 20 m² augmentée de 10 m² pour des locaux sanitaires et techniques.

ARTICLE UA-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 3. Pour les constructions à toiture en pente, les 3 niveaux sont ainsi définis : R + 1 + combles aménageables.

Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation seront exclusivement construits en rez-de-chaussée.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU dans la limite de hauteur effective au moment du sinistre.

En outre, en secteur UAi, l'implantation des constructions devra se faire avec une rehausse de 1,20 m par rapport au terrain naturel.

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

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les dispositions édictées par le présent article 11 pourront ne pas être imposées :

- dans le cas d'un projet architectural particulièrement bien étudié sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou dans le paysage urbain soit également étudiée,
- aux constructions justifiant d'une grande qualité environnementale intégrant :
    - soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre
    - soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières, vérandas …)
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble si la situation existante n'est pas aggravée.

1. Aspect général, volume

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc…) est interdit.

2. Percements

Si des ouvertures en toitures sont créées, elles devront respecter le rythme vertical des ouvertures de façade.

3. Couverture

Les toitures des constructions principales seront à versants dont le degré de chaque pente pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 50°.

Elles seront réalisées en matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile ou de l'ardoise naturelle, en harmonie avec les toitures avoisinantes.

Ces dispositions ne s'imposent pas :

- aux vérandas
- aux bâtiments annexes ayant une emprise au sol de moins de 20 m²;
- aux abris de jardins en bois
- aux toitures terrasses végétalisées

4. Murs

Les murs extérieurs des constructions principales et de leurs annexes doivent être réalisés avec les mêmes matériaux. Ceux-ci ne doivent pas être de couleur blanche pure ou de couleur vive.

Ces dispositions ne s'imposent pas :

- aux vérandas
- aux bâtiments annexes ayant une emprise au sol de moins de 20 m²;
- aux abris de jardins en bois

5. Clôtures

Les clôtures doivent être constituées de haies vives ou dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre. Des recommandations en matière de choix d'essence sont données dans le cahier de recommandations paysagères joint en annexe du PLU.

Toutefois les clôtures pleines n'excédant pas 2 mètres de hauteur sont autorisées.

6. Divers

Les citernes à combustible, lorsqu'elles ne sont pas enterrées, doivent être masquées par un dispositif en harmonie avec la construction principale.

7. Éléments remarquables du paysage

Des travaux ou interventions sur les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L 123.1.5. 7° du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments. **Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.**

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

1. Principes

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.
Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et pour les divisions de propriétés qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU. Cette obligation s'applique sans préjudice de l'obligation ou non d'une quelconque autorisation préalable.

Lorsque le bénéficiaire du permis de construire ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement requises, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité immédiate de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, soit au versement de la participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue à l'article L. 332-7-1.

Chaque emplacement extérieur doit présenter une accessibilité satisfaisante et individualisée.

Une surface minimale de 25 m² par emplacement de stationnement extérieur sur la propriété, dégagement compris, sera prévue, de façon à pouvoir faire aisément demi-tour.

2. Nombre d'emplacements

A - Constructions à destination d'habitation
Il sera aménagé :

- deux places de stationnement par logement.
- en cas d'extension de construction existante visant à la création d'un nouveau logement ou plus, deux places de stationnement sont requises par logement créé.

Il ne pourra être exigé qu'une place de stationnement par construction à usage d'habitations si celles-ci sont des logements locatifs aidés par l'Etat.

Places visiteurs : dans le cas d'opérations de constructions groupées ou de logements collectifs, il sera aménagé une place visiteur, aisément accessible depuis l'espace public, pour trois logements.

B - Constructions à destination de commerces, de bureaux et d'artisanat
Une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher sera consacrée au stationnement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher n'excède pas 40 m² dans une même construction.

C - Constructions à destination d'hôtels, restaurants
Il sera aménagé :

- une place de stationnement par chambre d'hôtel.
- une place de stationnement par 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant.

Ne sont pas soumises au présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

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

1. Espaces verts

20% au moins de la superficie totale du terrain devra être traité en espaces verts plantés en pleine terre.

2. Plantations

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales en nombre équivalent.

La plantation ou la présence d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m² de terrain libre de toute construction. Un arbre est dit de haute-tige lorsqu'il possède un tronc unique dont la ramure commence au minimum à environ 2 m du sol et dont la circonférence est de 18-20 cm minimum.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 100 m² de terrain.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation du sol (COS) applicable à la zone est de 0,6.

Toutefois, il est porté à :

- 1,0 pour des améliorations des conditions d'habitabilité des constructions à usage d'habitation n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements et sous réserve qu'il n'en résulte pas une surface de plancher supérieure à 200 m².
- 1,2 pour les constructions à usage d'activité

Ne sont pas soumises aux règles résultant du présent article :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne respectent pas les règles du présent article dans la limite de la surface de plancher effective au moment du sinistre.

Par ailleurs, sur l'ensemble de la zone, conformément à l'article L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'extension du bourg ancien sur laquelle s'est développée de l'habitat individuel pavillonnaire implanté le plus souvent en retrait de l'alignement des voies.

Le règlement vise à maintenir le caractère résidentiel et à permettre la gestion des constructions existantes.

Cette zone UB comprend deux secteurs :

- Le secteur UBi situé en zone inondable
- Le secteur UBa de faible densité situé en limite de la commune de Vendegies-sur-Ecaillon.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les constructions à destination artisanale soumises à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- L'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules destinés à la casse
- Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au dessus du sol est supérieure ou égale à 12 mètres

En outre,

- dans le secteur UBa, sont interdites les constructions à destination commerciale, artisanale, de bureau et d'équipement
- dans le secteur UBi, sont interdits les remblais non nécessaires aux constructions autorisées ainsi que les constructions en sous-sols.

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

1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions à destination agricole à condition qu'elles soient liées aux exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du présent PLU.
- Les constructions à destination artisanale soumises à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune nuisance visuelle.
- Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire à condition qu'ils soient installés sur des bâtiments.

2. Protections, risques, nuisances

- Tout le territoire communal est couvert par le risque retrait-gonflement des argiles (aléa faible). Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.
- Tout le territoire communal est concerné par un aléa sismique modéré. Les constructeurs sont tenus de prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir la solidité des constructions.
- Le territoire communal est susceptible d'être soumis aux risques de remontées de nappes. Il appartient aux aménageurs d'adapter leurs techniques de construction.
- Dans la zone UB sont recensés sur certaines voies des risques de coulées de boue.
- Le secteur UBi est concerné par le risque inondation (matérialisé sur les documents graphiques).
  A l'intérieur de ce secteur, les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.
  En tout état de cause, dans ce secteur, les clôtures sont autorisées sous réserve de ne pas s'opposer à l'écoulement de l'eau et les constructions sont autorisées sous réserve d'être subordonnées à une mise en sécurité avec 1,20 m de rehausse par rapport au terrain naturel.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB-3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès de largeur minimale de 5 mètres à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Lorsqu'un 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 et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UB-4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE)

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.
Toutefois, en l'absence d'un réseau de caractéristiques suffisantes ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Pour les constructions ou installations nouvelles, le pétitionnaire devra étudier la faisabilité d'une gestion complète des eaux pluviales à la parcelle (stockage / réutilisation / infiltration) et la mettre en œuvre conformément à la réglementation en vigueur.

Dans les cas où les techniques de gestion des eaux pluviales à la parcelle ne peuvent être mises en œuvre (partiellement ou en globalité), la démarche dérogatoire suivante est prévue : si l'infiltration des eaux pluviales n'est pas possible sur la parcelle, permission de rejeter les eaux pluviales excédentaires vers l'aval (fossé, caniveau, réseau Eau Pluviale), sous réserve de réguler le ruissellement avec un débit de fuite contrôlé par un organe de régulation.

En outre, toute demande de permis de construire relative à des aménagements destinés à un autre usage que celui d'habitation (activité, parking, etc…) devra faire l'objet de la mesure suivante afin d'améliorer la qualité des eaux pluviales et de préserver la qualité du milieu récepteur : obligation de mettre en place des ouvrages de prétraitement ou de traitement des eaux pluviales adaptés à l'activité et à la configuration du site, et s'appliquant aux eaux de ruissellement issues de l'ensemble du site (imperméabilisations existantes et nouvelles).

3. Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

ARTICLE UB-5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

1. Aucune construction ne peut être implantée au delà de la bande de 50 mètres de profondeur définie par rapport à l'alignement.

2. En outre, les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 10 mètres de l'alignement des routes départementales RD 85 et RD 114.

En secteur UBa, les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 30 mètres par rapport à l'alignement de la route départementale RD 85.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif,
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone, sous réserve que la distance initiale par rapport à l'alignement des RD 85 et RD 114 ne soit pas diminuée,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone, sous réserve que la distance par rapport à l'alignement des RD 85 et RD 114 ne soit pas diminuée.

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

Les constructions doivent être implantées soit en retrait des limites séparatives soit sur une ou plusieurs limites séparatives.

Le retrait lorsqu'il est appliqué est ainsi défini :

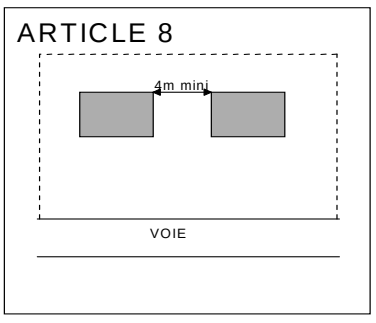
- hormis en secteur UBa le retrait ne peut être inférieur à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction faisant face à la limite séparative sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
- en secteur UBa le retrait ne peut être inférieur à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction faisant face à la limite séparative sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif,
- aux piscines non couvertes,
- aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 20 m² et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 2,5 m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit,
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
    - o que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
    - o que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

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

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.



Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif,
- aux piscines non couvertes,
- aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 20 m² et qu'ils ne dépassent pas une hauteur

de 2,5 m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit,

- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée.

ARTICLE UB-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est constituée par la projection verticale du volume hors-œuvre du bâtiment.

1. Hormis en secteur UBi, il n'est pas défini d'emprise au sol

2. En secteur UBi, l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, est limitée à 20 % maximum de la superficie du terrain. Si la limite des 20 % d'emprise au sol est déjà atteinte, une extension des constructions existantes est admise dans la limite de 20 m² augmentée de 10 m² pour des locaux sanitaires et techniques.

ARTICLE UB-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres par rapport au sol naturel.

Le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 3. Pour les constructions à toiture en pente, les 3 niveaux sont ainsi définis : R + 1 + combles aménageables.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation seront exclusivement construits en rez-de-chaussée.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif,
- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU dans la limite de hauteur effective au moment du sinistre.

En outre, en secteur UBi, l'implantation des constructions devra se faire avec une rehausse de 1,20 m par rapport au terrain naturel.

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

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les dispositions édictées par le présent article 11 pourront ne pas être imposées :

- dans le cas d'un projet architectural particulièrement bien étudié sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou dans le paysage urbain soit également étudiée,
- aux constructions justifiant d'une grande qualité environnementale intégrant :
    - soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre
    - soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières, vérandas …)
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble si la situation existante n'est pas aggravée.

1. Aspect général, volume

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc…) est interdit.

2. Percements

Si des ouvertures en toitures sont crées elles devront respecter le rythme vertical des ouvertures de façade.

3. Couverture

Les toitures des constructions principales seront à versants dont le degré de chaque pente pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 50°.

Elles seront réalisées en matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile ou de l'ardoise naturelle, en harmonie avec les toitures avoisinantes.

Ces dispositions ne s'imposent pas :

- aux vérandas
- aux bâtiments annexes ayant une emprise au sol de moins de 20 m²;
- aux abris de jardins en bois
- aux toitures terrasses végétalisées

4. Murs

Les murs extérieurs des constructions principales et de leurs annexes doivent être réalisés avec les mêmes matériaux. Ceux-ci ne doivent pas être de couleur blanche pure ou de couleur vive.

Ces dispositions ne s'imposent pas :

- aux vérandas
- aux bâtiments annexes ayant une emprise au sol de moins de 20 m²;
- aux abris de jardins en bois

5. Clôtures

Les clôtures doivent être constituées de haies vives ou dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre. Des recommandations en matière de choix d'essence sont données dans le cahier de recommandations paysagères joint en annexe du PLU.

Toutefois les clôtures pleines n'excédant pas 2 mètres de hauteur sont autorisées.

6. Divers

Les citernes à combustible, lorsqu'elles ne sont pas enterrées, doivent être masquées par un dispositif en harmonie avec la construction principale.

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

1. Principes

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.
Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les divisions de propriétés qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes. Cette obligation s'applique sans préjudice de l'obligation ou non d'une quelconque autorisation préalable.

Lorsque le bénéficiaire du permis de construire ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement requises, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité immédiate de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, soit au versement de la participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue à l'article L. 332-7-1.

Chaque emplacement extérieur doit présenter une accessibilité satisfaisante et individualisée.

Une surface minimale de 25 m² par emplacement de stationnement extérieur sur la propriété, dégagement compris, sera prévue, de façon à pouvoir faire aisément demi-tour.

2. Nombre d'emplacements

A - Constructions à destination d'habitation
Il sera aménagé :
- deux places de stationnement par logement.
- en cas d'extension de construction existante visant à la création d'un nouveau logement ou plus, deux places de stationnement sont requises par logement créé.

Il ne pourra être exigé qu'une place de stationnement par construction à usage d'habitations si celles-ci sont des logements locatifs aidés par l'Etat.

Places visiteurs : dans le cas d'opérations de constructions groupées ou de logements collectifs, il sera aménagé une place visiteur, aisément accessible depuis l'espace public, pour trois logements.

B - Constructions à destination de commerces, de bureaux et d'artisanat
Une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher sera consacrée au stationnement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher n'excède pas 40 m² dans une même construction.

C - Constructions à destination d'hôtels, restaurants
Il sera aménagé :
- une place de stationnement par chambre d'hôtel.

- une place de stationnement par 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant.

Ne sont pas soumises au présent article les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif. Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

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

1. Espaces verts
20% au moins de la superficie totale du terrain devra être traité en espaces verts plantés en pleine terre.

2. Plantations
Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales en nombre équivalent.

La plantation ou la présence d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m² de terrain libre de toute construction. Un arbre est dit de haute-tige lorsqu'il possède un tronc unique dont la ramure commence au minimum à environ 2 m du sol et dont la circonférence est de 18 - 20 cm minimum.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 100 m² de terrain.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Hormis en secteur UBa, le coefficient d'occupation du sol (COS) applicable à la zone est de 0,4.

En secteur UBa, le coefficient d'occupation du sol (COS) applicable à la zone est de 0,1.

Toutefois, il est porté à :

- 1,0 pour des améliorations des conditions d'habitabilité des constructions à usage d'habitation n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre des logements et sous réserve qu'il n'en résulte pas une surface de plancher supérieure à 200 m²,
- 0,6 pour les constructions à usage d'activité

Ne sont pas soumises aux règles résultant du présent article :

- les constructions à destination d'équipements collectifs
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne respectent pas les règles du présent article dans la limite de la surface de plancher effective au moment du sinistre.

TITRE 3

III. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

Le présent titre s'applique à la zone à urbaniser du PLU, la zone 1AU

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

La zone1 AU est destinée à permettre le développement urbain du territoire communal conformément aux orientations particulières d'aménagement définies dans le document « Orientations particulières d'aménagement » et au présent règlement.

Les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions à destination agricole
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- Les constructions à destination artisanale soumises à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- L'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules destinés à la casse
- Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au dessus du sol est supérieure ou égale à 12 mètres

ARTICLE 1AU-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve du respect des orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations particulières d'aménagement ».
- Les constructions à destination artisanale soumises à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.
- Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire à condition qu'ils soient installés sur des bâtiments.

2. Protections, risques, nuisances

- Tout le territoire communal est couvert par le risque retrait-gonflement des argiles (aléa faible). Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

- Tout le territoire communal est concerné par un aléa sismique modéré. Les constructeurs sont tenus de prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir la solidité des constructions.

- Le territoire communal est susceptible d'être soumis aux risques de remontées de nappes. Il appartient aux aménageurs d'adapter leurs techniques de construction.

- La zone AU est localement concernée par des coulées de boue : la réalisation de bandes végétales est imposée à l'aménageur dans le respect du présent règlement et des orientations particulières d'aménagement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU-3- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Lorsqu'un 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 et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et aux besoins des constructions et installations envisagées.
En outre, la largeur de la chaussée des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et en état de viabilité ne peut être inférieure à 5 m.

En tout état de cause, les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public doivent respecter les orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations particulières d'aménagement ».

ARTICLE 1AU-4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE)

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau

public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle

Le rejet éventuel de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

ARTICLE 1AU-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'alignement de la route départementale RD 85.

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

Les constructions doivent être implantées soit en retrait des limites séparatives soit sur une ou plusieurs limites séparatives.

Le retrait lorsqu'il est appliqué ne peut être inférieur à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction faisant face à la limite séparative sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif,
- aux piscines non couvertes,
- aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 20 m² et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 2,5 m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit.

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

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE 1AU-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE 1AU-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres par rapport au sol naturel.

Le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 3. Pour les constructions à toiture en pente, les 3 niveaux sont ainsi définis : R + 1 + combles aménageables.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation seront exclusivement construits en rez-de-chaussée.

Ne sont pas soumises aux règles de hauteur résultant du présent article les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

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

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les dispositions édictées par le présent article 11 pourront ne pas être imposées :

- dans le cas d'un projet architectural particulièrement bien étudié sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou dans le paysage urbain soit également étudiée,
- aux constructions justifiant d'une grande qualité environnementale intégrant :
    - soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre
    - soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières, vérandas …)
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble si la situation existante n'est pas aggravée.

1. Aspect général, volume

Les nouvelles constructions doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc…) est interdit.

2. Percements

Si des ouvertures en toitures sont crées elles devront respecter le rythme vertical des ouvertures de façade.

3. Couverture

Les toitures des constructions principales seront à versants dont le degré de chaque pente pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 50°.

Elles seront réalisées en matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile ou de l'ardoise naturelle, en harmonie avec les toitures avoisinantes.

Ces dispositions ne s'imposent pas :

- aux vérandas
- aux bâtiments annexes ayant une emprise au sol de moins de 20 m²;
- aux abris de jardins en bois
- aux toitures terrasses végétalisées

4. Murs

Les murs extérieurs des constructions principales et de leurs annexes doivent être réalisés avec les mêmes matériaux. Ceux-ci ne doivent pas être de couleur blanche pure ou de couleur vive.

Ces dispositions ne s'imposent pas :

- aux vérandas
- aux bâtiments annexes ayant une emprise au sol de moins de 20 m²;
- aux abris de jardins en bois

5. Clôtures

Les clôtures doivent être constituées de haies vives ou dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre. Des recommandations en matière de choix d'essence sont données dans le cahier de recommandations paysagères joint en annexe du PLU.

Toutefois les clôtures pleines n'excédant pas 2 mètres de hauteur sont autorisées.

6. Divers

Les citernes à combustible, lorsqu'elles ne sont pas enterrées, doivent être masquées par un dispositif en harmonie avec la construction principale.

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

1. Principes

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.
Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les divisions de propriétés qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes. Cette obligation s'applique sans préjudice de l'obligation ou non d'une quelconque autorisation préalable.

Lorsque le bénéficiaire du permis de construire ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement requises, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité immédiate de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, soit au

versement de la participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue à l'article L. 332-7-1.

Chaque emplacement extérieur doit présenter une accessibilité satisfaisante et individualisée.

Une surface minimale de 25 m² par emplacement de stationnement extérieur sur la propriété, dégagement compris, sera prévue, de façon à pouvoir faire aisément demi-tour.

2. Nombre d'emplacements

A - Constructions à destination d'habitation
Il sera aménagé :

- trois places de stationnement par logement dont deux places de stationnement non clôturées (places de jour) aisément accessibles depuis l'espace public.
- en cas d'extension de construction existante visant à la création d'un nouveau logement ou plus, deux places de stationnement sont requises par logement créé.

Il ne pourra être exigé qu'une place de stationnement par construction à usage d'habitations si celles-ci sont des logements locatifs aidés par l'Etat.

Places visiteurs : dans le cas d'opérations de constructions groupées ou de logements collectifs, il sera aménagé une place visiteur, aisément accessible depuis l'espace public, pour trois logements.

B - Constructions à destination de commerces, de bureaux et d'artisanat
Une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher sera consacrée au stationnement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher n'excède pas 40 m² dans une même construction.

C - Constructions à destination d'hôtels, restaurants
Il sera aménagé :

- une place de stationnement par chambre d'hôtel.
- une place de stationnement par 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant.

Ne sont pas soumises au présent article les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif. Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

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

1. Espaces verts

20% au moins de la superficie totale du terrain devra être traité en espaces verts plantés en pleine terre.

2. Plantations

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales en nombre équivalent.

La plantation ou la présence d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m² de terrain libre de toute construction. Un arbre est dit de haute-tige lorsqu'il possède un tronc unique dont la ramure commence au minimum à environ 2 m du sol et dont la circonférence est de 18 - 20 cm minimum.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 100 m² de terrain.

En outre, les opérateurs et constructeurs doivent respecter les orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations particulières d'aménagement ». Des recommandations en matière de choix d'essence sont données dans le cahier de recommandations paysagères joint en annexe du PLU.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Le coefficient d'occupation du sol (COS) applicable est fixé à 0,4.

Toutefois, il est porté à 0,6 pour les constructions à usage d'activités

Ne sont pas soumises aux règles résultant du présent article les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

TITRE 4

IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER

Le présent titre s'applique aux zones à protéger du PLU :

- **A** : zone agricole
- **N** : zone naturelle

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

La zone A est une zone à protéger en raison du potentiel des terres agricoles. Elle correspond aux parties du territoire communal affectées à l'exploitation agricole.

La zone A comporte :

- un secteur Ax où l'activité est déjà existante.
- un secteur Ah où l'habitat est déjà existant
- un secteur As destiné à accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectif. Elle est déjà occupée par le terrain de football.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout ce qui n'est pas visé à l'article A-2 est interdit.

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

1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone A:

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone
- Les constructions et installations nécessaires à la gestion des exploitations agricoles
- Une construction à destination d'habitation par exploitation agricole, quand elle est indispensable au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elle soit implantée à moins de 100 mètres du corps de ferme principal, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées. La surface de plancher autorisée ne dépassera pas 200m².
- Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure ou égale à douze mètres à condition qu'elles soient limitées à une éolienne par bâtiment d'habitation et à usage domestique.
- Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est supérieure à douze mètres à la condition qu'elles soient localisées dans les zones propices à l 'implantation d'éoliennes définies dans l'étude de définition de zones de développement éolien et sous réserve de prendre en compte les recommandations formulées dans cette étude.
- Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire à condition qu'ils soient installés sur des bâtiments.

Dans le secteur Ax :

Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées à l'activité existante à la date d'approbation du présent PLU.

Dans le secteur Ah :

- Les changements de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à destination d'habitat à la date d'approbation du présent PLU dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à cette même date.
- La reconstruction après sinistre des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dans la limite de 130 % de la surface de plancher effective au moment du sinistre.
- Les bâtiments annexes des constructions existantes à destination d'habitation.
- Les piscines non couvertes.
- Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres à condition qu'elles soient limitées à une éolienne par bâtiment d'habitation et à usage domestique.

Dans le secteur As :

- Les constructions à destination de bureaux à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées au gardiennage, au fonctionnement ou à la direction des établissements accueillis.

2. Protections, risques, nuisances

- Tout le territoire communal est couvert par le risque retrait-gonflement des argiles (aléa faible). Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.
- Tout le territoire communal est concerné par un aléa sismique modéré. Les constructeurs sont tenus de prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir la solidité des constructions.
- Le territoire communal est susceptible d'être soumis aux risques de remontées de nappes. Il appartient aux aménageurs d'adapter leurs techniques de construction.
- Une partie de la zone est concernée par le risque de mouvements de terrain lié à la présence de cavités souterraines. Il s'agit des parcelles 48,49 (à l'Ouest de la commune) et la parcelle 105 située au Sud de la rue de la folie. Dans ces secteurs, il est nécessaire de procéder à des études géotechniques préalables à tout aménagement.
- Certaines parties de la zone font l'objet de coulées de boue.

- Des éléments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre des articles L.123-1-5-6° et L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Lorsqu'un 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 et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et aux besoins des constructions et installations envisagées.

ARTICLE A-4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE)

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau public d'eau potable, destinée à la consommation humaine, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du Maire (article L2224-9 du code général des collectivités territoriales) ; dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

2. Assainissement

a) eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront, le cas échéant, être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.
Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Pour les constructions ou installations nouvelles, le pétitionnaire devra étudier la faisabilité d'une gestion complète des eaux pluviales à la parcelle (stockage / réutilisation / infiltration) et la mettre en œuvre conformément à la réglementation en vigueur.

Dans les cas où les techniques de gestion des eaux pluviales à la parcelle ne peuvent être mises en œuvre (partiellement ou en globalité), la démarche dérogatoire suivante est prévue : si l'infiltration des eaux pluviales n'est pas possible sur la parcelle, permission de rejeter les eaux pluviales excédentaires vers l'aval (fossé, caniveau, réseau Eau Pluviale), sous réserve de réguler le ruissellement avec un débit de fuite contrôlé par un organe de régulation.

En outre, toute demande de permis de construire relative à des aménagements destinés à un autre usage que celui d'habitation (activité, parking, etc…) devra faire l'objet de la mesure suivante afin d'améliorer la qualité des eaux pluviales et de préserver la qualité du milieu récepteur : obligation de mettre en place des ouvrages de prétraitement ou de traitement des eaux pluviales adaptés à l'activité et à la configuration du site, et s'appliquant aux eaux de ruissellement issues de l'ensemble du site (imperméabilisations existantes et nouvelles).

ARTICLE A-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Par rapport à l'alignement des routes départementales, les constructions et installations autorisées par le caractère de la zone doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 20 m.

Par rapport à l'alignement des autres voies, les constructions et installations autorisées par le caractère de la zone doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 4 m.

Dans le secteur As, les constructions seront implantées soit à l'alignement des voies soit en retrait d'au moins 1 m des voies.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance par rapport à la voie ou l'emprise publique ne soit pas diminuée.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
Le retrait par rapport aux limites séparatives ne doit pas être inférieur à la moitié de la hauteur de la construction faisant face à la limite séparative, avec un minimum de 4 mètres.

Dans le secteur As, les constructions seront implantées soit en retrait d'au moins 1 m des limites séparatives soit sur une ou plusieurs limites séparatives.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif
- aux bâtiments annexes des constructions dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 20 m² et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 2,5 m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
    - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
    - que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des bâtiments d'exploitation agricole ne doit pas excéder 15 mètres par rapport au sol naturel.

Hormis dans le secteur As, la hauteur des autres constructions ne doit pas excéder 10 mètres par rapport au sol naturel.

Pour les habitations, le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 3. Pour les constructions à toiture en pente, les 3 niveaux sont ainsi définis : R + 1 + combles aménageables.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif
- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU dans la limite de hauteur effective au moment du sinistre.

ARTICLE A-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les dispositions édictées par le présent article 11 pourront ne pas être imposées :

- dans le cas d'un projet architectural particulièrement bien étudié sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou dans le paysage urbain soit également étudiée,
- aux constructions justifiant d'une grande qualité environnementale intégrant :
    - soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre
    - soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières, vérandas …)
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble si la situation existante n'est pas aggravée.

1. Constructions à destination d'habitation

a) Aspect général, volume

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc…) est interdit.

b) Percements

Si des ouvertures en toitures sont crées elles devront respecter le rythme vertical des ouvertures de façade.

c) Couverture

Les toitures des constructions principales seront à versants dont le degré de chaque pente pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 50°.

Elles seront réalisées en matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile ou de l'ardoise naturelle, en harmonie avec les toitures avoisinantes.

Ces dispositions ne s'imposent pas :

- aux vérandas
- aux bâtiments annexes ayant une emprise au sol de moins de 20 m²;
- aux abris de jardins en bois
- aux toitures terrasses végétalisées

d) Murs

Les murs extérieurs des constructions principales et de leurs annexes doivent être réalisés avec les mêmes matériaux. Ceux-ci ne doivent pas être de couleur blanche pure ou de couleur vive.

Ces dispositions ne s'imposent pas :

- aux vérandas
- aux bâtiments annexes ayant une emprise au sol de moins de 20 m²;
- aux abris de jardins en bois

e) Clôtures

Les clôtures doivent être constituées de haies vives ou dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre. Des recommandations en matière de choix d'essence sont données dans le cahier de recommandations architecturales et paysagères joint en annexe du PLU.

Toutefois les clôtures pleines n'excédant pas 2 mètres de hauteur sont autorisées.

f) Divers

Les citernes à combustible, lorsqu'elles ne sont pas enterrées, doivent être masquées par un dispositif en harmonie avec la construction principale.

2. Bâtiments d'exploitation agricole

Outre les matériaux d'usage traditionnel (maçonneries enduites et traditionnelles, bardage bois, …), peuvent être utilisés des bardages sous réserve d'être teintés avec des couleurs choisies pour une bonne insertion dans l'environnement et prises dans des gammes sombres (sauf impossibilité technique).

3. Éléments remarquables du paysage

- Des travaux ou interventions sur les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L 123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments. **Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.**

- Les haies ou alignements de saules têtards préservés au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme ne peuvent pas être arrachés ou détruits, à l'exception des cas suivants :

- Pour la création d'un nouvel accès à une parcelle, dans la limite de 10 mètres linéaires, sans obligation de replantation systématique.

- Pour la construction ou l'extension d'un bâtiment d'activité agricole ou d'habitation, sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales.

- Pour la réorganisation du parcellaire, sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales.

- Toute action sur les prairies protégées pourra être exécutée dès lors qu'elle est effectuée dans le sens d'une préservation des caractéristiques paysagères et environnementales desdites prairies. Les actions devront obligatoirement faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme.

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

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

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

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

Afin d'insérer au mieux les bâtiments d'exploitation agricole dans le paysage, des plantations d'arbres de haute tige avec des essences locales doivent être réalisées aux abords du bâtiment. Des recommandations en matière de choix d'essence sont données dans le cahier de recommandations paysagères joint en annexe du PLU.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

La zone N correspond principalement à la zone naturelle de la commune qu'il convient de protéger et de mettre en valeur en raison de la qualité des sites. Elle correspond essentiellement à la vallée de l'Ecaillon et de ses affluents.

Elle comprend :

- un secteur Ni concerné par le risque inondation (matérialisé sur les documents graphiques)

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteur Ni, toute nouvelle construction est interdite.

Sur le reste de la zone N, hors secteur Ni, tout ce qui n'est pas visé à l'article N-2 est interdit.

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

1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone N, à l'exception du secteur Ni:

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à la gestion forestière
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone
- Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire à condition qu'ils soient installés sur des bâtiments.

2. Protections, risques, nuisances

- Tout le territoire communal est couvert par le risque retrait-gonflement des argiles. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.
- Tout le territoire communal est concerné par un aléa sismique modéré. Les constructeurs sont tenus de prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir la solidité des constructions.
- Le territoire communal est susceptible d'être soumis aux risques de remontées de nappes. Il appartient aux aménageurs d'adapter leurs techniques de construction.
- Le secteur Ni est couvert par le risque inondation, matérialisé sur les documents graphiques. Dans ce secteur, les clôtures sont autorisées sous réserve de ne pas s'opposer à l'écoulement de l'eau De plus dans ce secteur, les clôtures, haies et plantations doivent respecter une présence de vide d'au moins 95%.

- Des éléments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Lorsqu'un 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 et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et aux besoins des constructions et installations envisagées.

ARTICLE N-4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE)

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau public d'eau potable, destinée à la consommation humaine, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du Maire (article L2224-9 du code général des collectivités territoriales) ; dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

2. Assainissement

a) eaux usées
Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront, le cas échéant, être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.
Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) eaux pluviales
Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Pour les constructions ou installations nouvelles, le pétitionnaire devra étudier la faisabilité d'une gestion complète des eaux pluviales à la parcelle (stockage / réutilisation / infiltration) et la mettre en œuvre.

Dans les cas où les techniques de gestion des eaux pluviales à la parcelle ne peuvent être mises en œuvre (partiellement ou en globalité), la démarche dérogatoire suivante est prévue : si l'infiltration des eaux pluviales n'est pas possible sur la parcelle, permission de rejeter les eaux pluviales excédentaires

vers l'aval (fossé, caniveau, réseau Eau Pluviale), sous réserve de réguler le ruissellement avec un débit de fuite contrôlé par un organe de régulation.

En outre, toute demande de permis de construire relative à des aménagements destinés à un autre usage que celui d'habitation (activité, parking, etc…) devra faire l'objet de la mesure suivante afin d'améliorer la qualité des eaux pluviales et de préserver la qualité du milieu récepteur : obligation de mettre en place des ouvrages de prétraitement ou de traitement des eaux pluviales adaptés à l'activité et à la configuration du site, et s'appliquant aux eaux de ruissellement issues de l'ensemble du site (imperméabilisations existantes et nouvelles).

ARTICLE N-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Par rapport à l'alignement des voies, les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 10 m.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance par rapport à la voie ou l'emprise publique ne soit pas diminuée.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Le retrait par rapport aux limites séparatives ne doit pas être inférieur à la moitié de la hauteur de la construction faisant face à la limite séparative, avec un minimum de 4 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 20 m² et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 2,5 m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
    - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
    - que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

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

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

ARTICLE N-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

ARTICLE N-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.
- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU dans la limite de hauteur effective au moment du sinistre.

ARTICLE N-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les dispositions édictées par le présent article 11 pourront ne pas être imposées :

- dans le cas d'un projet architectural particulièrement bien étudié sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou dans le paysage urbain soit également étudiée,
- aux constructions justifiant d'une grande qualité environnementale intégrant :
    - soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre
    - soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières, vérandas …)
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble si la situation existante n'est pas aggravée.

1. Aspect général, volume

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc…) est interdit.

2. Percements

Si des ouvertures en toitures sont crées elles devront respecter le rythme vertical des ouvertures de façade.

3. Couverture

Les toitures des constructions principales seront à versants dont le degré de chaque pente pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 50°.

Elles seront réalisées en matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile ou de l'ardoise naturelle, en harmonie avec les toitures avoisinantes.

Ces dispositions ne s'imposent pas :

- aux vérandas
- aux bâtiments annexes ayant une emprise au sol de moins de 20 m²;
- aux abris de jardins en bois
- aux toitures terrasses végétalisées

4. Murs

Les murs extérieurs des constructions principales et de leurs annexes doivent être réalisés avec les mêmes matériaux. Ceux-ci ne doivent pas être de couleur blanche pure ou de couleur vive.

Ces dispositions ne s'imposent pas :

- aux vérandas
- aux bâtiments annexes ayant une emprise au sol de moins de 20 m²;
- aux abris de jardins en bois

5. Clôtures

Les clôtures doivent être constituées de haies vives ou dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre. Des recommandations en matière de choix d'essence sont données dans le cahier de recommandations paysagères joint en annexe du PLU.

Toutefois les clôtures pleines n'excédant pas 2 mètres de hauteur sont autorisées .

6. Divers

Les citernes à combustible, lorsqu'elles ne sont pas enterrées, doivent être masquées par un dispositif en harmonie avec la construction principale.

7. Éléments remarquables du paysage

- Les haies ou alignements de saules têtards préservés au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme ne peuvent pas être arrachés ou détruits, à l'exception des cas suivants :

- Pour la création d'un nouvel accès à une parcelle, dans la limite de 10 mètres linéaires, sans obligation de replantation systématique.

- Pour la réorganisation du parcellaire, sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales.

- Toute action sur les prairies protégées pourra être exécutée dès lors qu'elle est effectuée dans le sens d'une préservation des caractéristiques paysagères et environnementales desdites prairies. Les actions devront obligatoirement faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme.

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

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

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

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, d'espèces locales.

Afin d'insérer au mieux les bâtiments, installations, aménagements dans le paysage, des plantations d'arbres de haute tige avec des essences locales doivent être réalisées à leurs abords. Des recommandations en matière de choix d'essence sont données dans le cahier de recommandations paysagères joint en annexe du PLU.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 100 m² de terrain.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

TITRE 5

V. ANNEXES

1- DEFINITIONS

2- RAPPEL DES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME QUI RESTENT APPLICABLES COMPLEMENTAIREMENT AUX DISPOSITIONS DU P.L.U.

3- PERCEMENTS EN TOITURE

ANNEXE I - DEFINITIONS

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets, circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

ACCES : voir voie et accès

ADAPTATIONS MINEURES :
Les règles définies par les articles 3 à 13 d'un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport à la règle est faible.

AFFOUILLEMENT DE SOL :
Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

ALIGNEMENT
L'alignement correspond à la limite entre le domaine public et la propriété privée. Il n'existe que dans le cas des propriétés riveraines d'une voie publique. Généralement il est fixé à 1,80 m du fil d'eau. En revanche, dès lors qu'il s'agit de voies privées l'alignement disparaît, l'implantation des constructions se réalise alors soit par rapport à l'axe de la voie, soit par rapport à la limite de fait entre le terrain et la voie.

ARBRE DE HAUTE TIGE
Un arbre est dit de "haute tige » dès lors que son tronc mesure plus de 18 à 20 cm de circonférence.

BATIMENTS ANNEXES A L'HABITATION
Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation correspondent aux bâtiments non contigus et secondaires à l'habitation principale et ne comprenant pas de pièces de vie ou de travail : garage, abri de jardin, bûcher, etc …

CHASSIS OSCILLO-BASCULANT :
Ouverture créée dans une toiture dont l'encadrement pivote autour d'un axe horizontal.

CHIEN ASSIS ET CHIEN COUCHE : voir annexe III sur les percements en toiture.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

C.O.S. :

C'est le rapport entre la surface de plancher (définie ci-après) qu'il est possible de construire et la superficie de l'unité foncière.

Exemple : sur un terrain de 1000 m², dans une zone où le COS est égal à 0,30, il pourra être construit : 1000m² x 0,30 = 300 m² de surface de plancher.

C.O.S. RESIDUEL :

C'est le COS qui reste disponible sur un terrain déjà bâti.

Exemple : sur un terrain de 1000 m² avec un COS de 0,30, on peut réaliser 1000 x 0,30 = 300 m² de surface de plancher.

Si sur ce terrain il existe déjà une construction de 200 m² de surface de plancher, il ne peut plus en être réalisé que 100 m², d'où un COS résiduel de 0,1.

CONSTRUCTION PRINCIPALE:

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bâtiment le plus important dans un ensemble de bâtiments ayant la même fonction.

CONSTRUCTION LEGERE :

Sont dénommées constructions légères les bâtiments annexes démontables, en bois, de type chalet ou abris de jardin.

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (D.U.P.) :

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à une enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN :

Outil foncier permettant au titulaire de ce droit (généralement la commune) de se porter acquéreur prioritaire sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future, pour la création d'espaces verts, la réalisation de logements sociaux et d'équipements à vocation de service public, la réalisation de bâtiments ou la rénovation de quartiers et la constitution de réserves foncières.

Dans toute commune dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé, le Conseil Municipal peut décider, par délibération, l'institution ou la suppression du droit de préemption urbain ou la modification de son champ d'application sur les zones considérées.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain doit informer le titulaire des cessions envisagées sur les secteurs concernés et peut lui proposer l'acquisition de ce bien, sans toutefois le mettre en demeure d'acquérir.

EGOUT DU TOIT :

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

EMPLACEMENT RESERVE :

Emprise désignée par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but de réaliser un équipement public ou d'intérêt général (ex : hôpital, école...) ou des opérations de voirie (création, élargissement…). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération. Seules des autorisations à titre précaire peuvent éventuellement y être réalisées par le propriétaire.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

ESPACE BOISE CLASSE :

Article L 130.1 du code de l'urbanisme

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres 1er et 2 du titre 1er livre 3 du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public, ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé conformément aux dispositions de l'article L.222-1 du Code forestier ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière… »

EXHAUSSEMENT DE SOL :

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

FAITAGE :

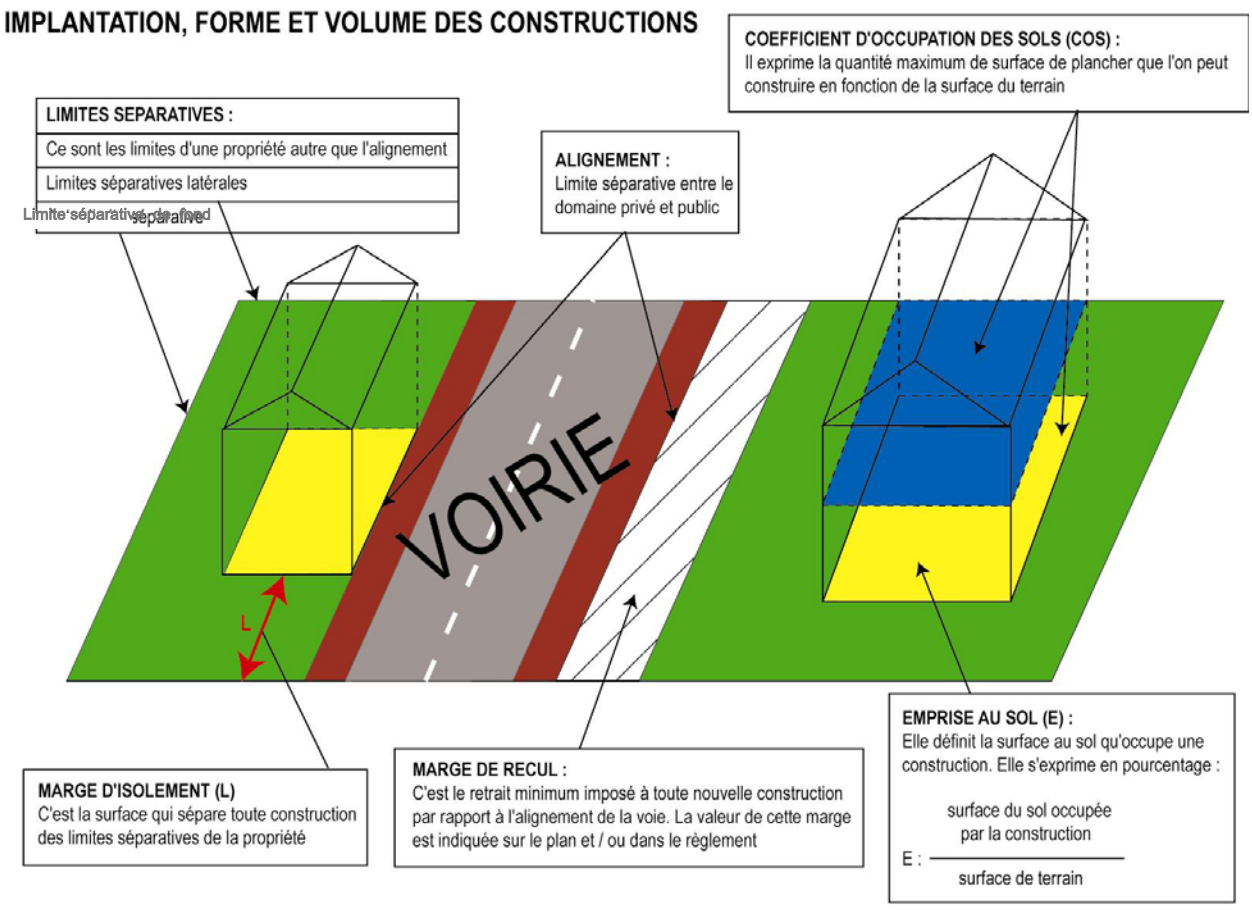
Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

HAUTEUR TOTALE

La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faîtage ou le sommet de l'acrotère) et le terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :
- les balustrades et garde-corps à claire voie
- la partie ajourée des acrotères
- les pergolas
- les souches de cheminée
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur
- les accès aux toitures terrasses

IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies.

Sauf dispositions contraires du règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics…).
Sont concernées les voies qui, à la date de la décision administrative se prononçant sur la constructibilité du terrain ou sur l'utilisation du sol, sont soit existantes, soit prévues par le plan local d'urbanisme ou par un projet de remaniement parcellaire approuvé (lotissement, AFU autorisée, etc…).

INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT :

Catégories d'activités, générant des nuisances ou des dangers, soumises à une réglementation stricte relevant du code de l'environnement. Cette réglementation soumet l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie.

LIMITES SEPARATIVES

Il s'agit des limites de propriété autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

On distingue dans certains cas les limites latérales et les limites de fond de terrain (voir schéma ci-après).

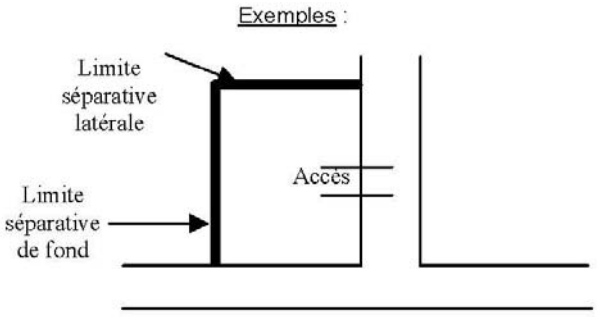


Fig 1

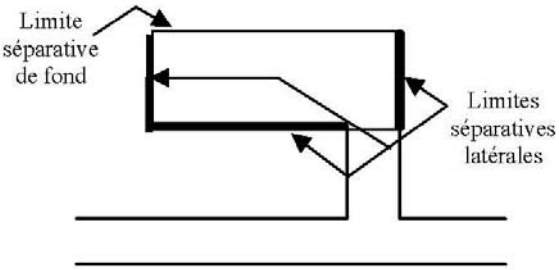


Fig 2

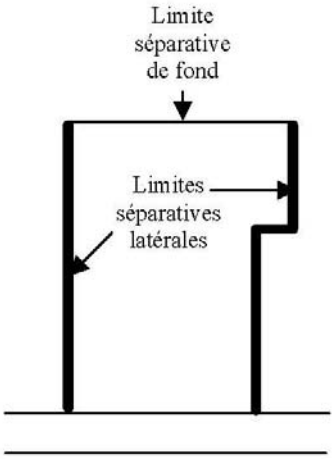


Fig 3

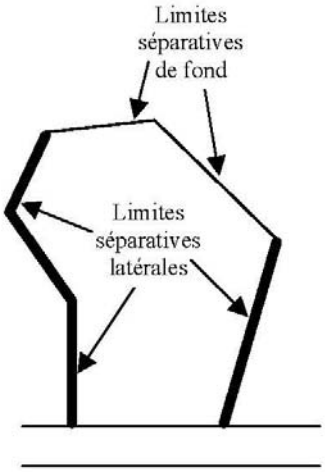


Fig 4

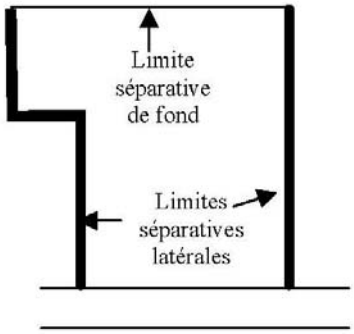


Fig 5

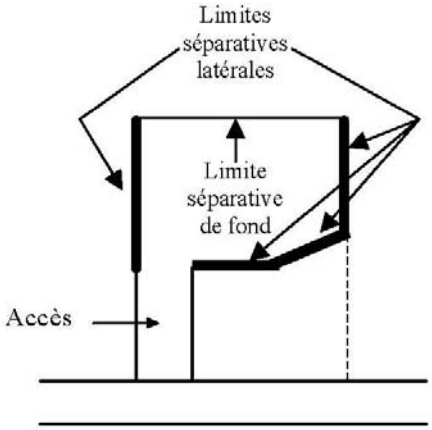


Fig 6

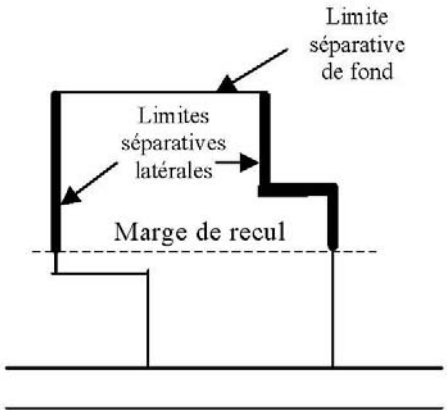


Fig 7

LOTISSEMENT :

Division d'une propriété foncière en vue de l'implantation ou de la transformation de bâtiments.

La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

LUCARNES : voir annexe III sur les percements en toiture.

MARGES D'ISOLEMENT

La marge d'isolement est la distance séparant toute construction des limites séparatives. Son calcul s'appuie sur les définitions suivantes :

- Distance minimale (d)

  Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies (sauf exceptions prévues dans le règlement de la zone). Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux…), la marge d'isolement se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture.
- Marge spéciale d'isolement

  Il s'agit d'une mesure spécifique qui s'applique en limite des zones d'activités et des zones d'habitat. Cette mesure a pour but d'obliger les industriels à réaliser une structure végétale pour former « écran » et réduire ainsi les nuisances qui peuvent être occasionnées au voisinage.

MATERIAUX PRECAIRES :

Matériaux dont la tenue dans le temps n'est pas garantie, qui sont utilisés pour des constructions dites temporaires ou dont la finition n'est pas réalisée.

MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR :

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (Commune, Département, Etat, …) de le lui acheter dans un délai d'un an (la demande doit être adressée au Maire, par pli recommandé avec accusé de réception). Cette mesure ne peut s'appliquer que si le P.L.U. est approuvé.

NIVEAU DU TERRAIN NATUREL

On entend par terrain naturel le niveau du terrain (T.N.) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

OUVERTURES CREANT DES VUES DIRECTES

(Et considérées comme des baies assurant l'éclairage des pièces)

- les fenêtres
- les portes-fenêtres
- les balcons
- les loggias

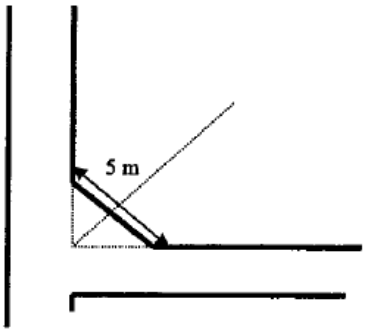
- les lucarnes
- les châssis de toit.

OUVERTURES NE CREANT PAS DE VUES DIRECTES :

- Les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris les ouvertures du toit) à l'étage et à 2,60 m au rez-de-chaussée.
- Les ouvertures à soufflets de petite dimension (40 x 40 cm)
- Les ouvertures en sous-sol
- Les portes d'entrée pleines
- Les châssis fixes et verre opaque (« verre dormant » translucide)
- Les pavés de verre
- Les ouvertures existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement. Une réduction de leurs dimensions est autorisée.

PAN COUPÉ :

Le pan coupé est perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les deux voies en objet.



PARCELLE

C'est la plus petite portion du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

PERCEMENTS EN TOITURE

Voir annexe III ci-après.

PERMIS GROUPE VALANT DIVISION FONCIERE

Ensemble de constructions faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

PROPSPECT :

Distance horizontale, mesurée perpendiculairement, en chaque point d'une façade avec une autre construction en vis-à-vis, une limite de terrain ou un alignement opposé d'une voie.

RECONSTRUCTION APRES SINISTRE :

Elle s'entend à l'identique en respectant les volumes et les prospects existants avant sinistre. L'exemption sous-entend que le pétitionnaire peut s'affranchir du règlement pour le reconstruire s'il respecte l'aspect architectural, l'implantation, et les volumes de la construction détruite. Toutefois, il ne sera pas fait référence à l'identique si la nouvelle construction respecte des articles du règlement que l'ancienne construction ne respectait pas.

REHABILITATION/RENOVATION :

Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment

Rénovation : restauration du bâtiment, reconstruction et remise à neuf en respectant les volumes, prospects et aspect général de la construction.

SECTEUR

Ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le règlement valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex. : UIa).

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, lignes électriques, ondes radioélectriques, …).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leurs procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du PLU.

SURFACE DE PLANCHER :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

-des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

-des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

-des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

-des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

-des surfaces de plancher des combles non aménageables ;

-des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

-des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

-d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN LIBRE DE TOUTE CONSTRUCTION

Le terrain libre de toute construction est la surface du terrain dont sont retranchées les surfaces au sol des constructions principales, de leurs annexes, des terrasses, des piscines, des aires de stationnement (y compris les aires en ever-green), des accès et des équipements à vocation de services publics.

UNITE FONCIERE

L'unité foncière correspond à l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U. Si une propriété est traversée par une voie ou un cours d'eau, elle est constituée de plusieurs unités foncières.

Ex : les parcelles 81, 82 et 90 qui appartiennent à Monsieur **MARTIN.**

Les parcelles 81 et 82 qui sont contiguës constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.

Par contre, la parcelle 90 constitue une unité foncière distincte puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

- **SUPERFICIE DE L'UNITÉ FONCIERE**

  La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation, COS, etc…) est celle de l'unité foncière.

- **SUPERFICIE DE TERRAIN DETERMINANT LES DROITS A CONSTRUIRE**

Pour l'application des dispositions du règlement, doivent être déduites de cette superficie :

1°) La partie incorporée à une voie de desserte du terrain, existante ou prévue dans un projet antérieurement approuvé. On ne peut en effet considérer comme constructible une partie de terrain affectée de façon permanente à la circulation.

2) La partie située dans un emplacement réservé pour la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général. Toutefois, le propriétaire qui accepte de céder gratuitement la partie comprise dans un de ces emplacements peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain tout ou partie du COS affecté à la partie cédée (art. R 123-10 du code de l'urbanisme).

VOIE ET ACCES

- **VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)**

Cette expression désigne la voirie, proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, les télécommunications.

Une voie est dite en état de viabilité lorsqu'elle possède les caractéristiques physiques et les réseaux nécessaires à la desserte normale des constructions, compte tenu de leur importance et de leur destination.

- **VOIE PUBLIQUE**

Ensemble des circulations (automobiles, piétonnes, cyclables, équestres…) d'usage public et appartenant à une personne publique.

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement qui constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

- **VOIE PRIVEE**

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc…).

Les cours communes sont considérées comme voies privées.

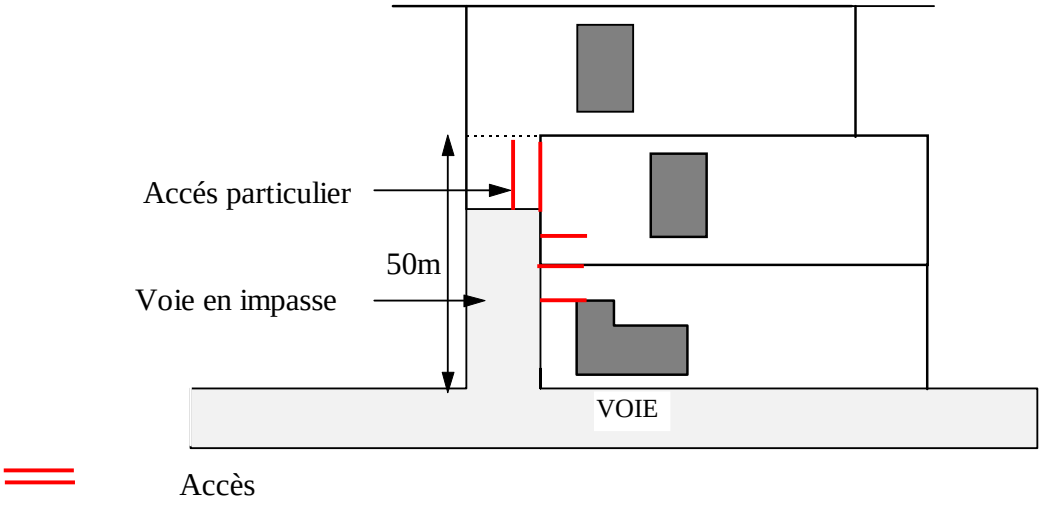
- **VOIE EN IMPASSE (voir schéma ci-après)**

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

La longueur des voies en impasse et des accès particuliers peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc…).

- **ACCES PARTICULIER (voir schéma ci-après)**

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule unité foncière (pouvant comprendre plusieurs logements). Il est situé à la limite de la voie.

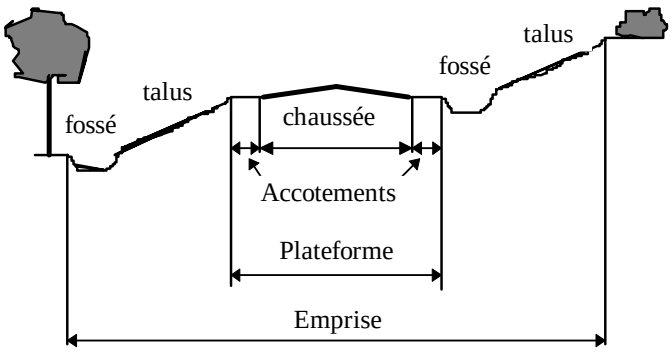


- **ZONE NON AEDIFICANDI :**

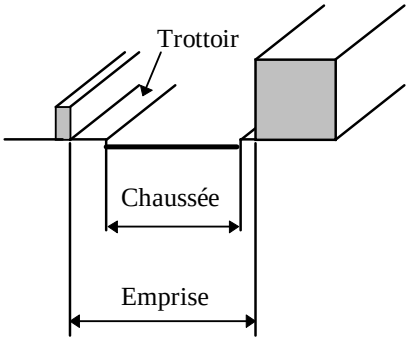
  Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public.

- **EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE :**

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).



MILIEU RURAL



MILIEU URBAIN

VOIRIE

Elle est constituée par la chaussée et le ou les trottoirs.

ZONE

Constituée par l'ensemble des terrains ayant une même vocation et soumis aux mêmes règles, chaque zone est représentée par un sigle (ex. : UA, N, A, …).

Remarque : Les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles, ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

- **ZONES URBAINES**

Ensemble des espaces déjà urbanisés et/ou des espaces dont les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre U (ex. : UA, UL, …).

- **ZONES A URBANISER**

Les zones à urbaniser dite zone « AU » correspondent aux espaces à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- **ZONES AGRICOLES**

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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

- **ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

Dites zones « N » , elles correspondent aux espaces de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Des constructions peuvent y être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE (ZAC) :

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle une collectivité publique, ou un établissement public y ayant vocation, décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains en vue de les céder ou concéder ultérieurement à des utilisations publiques ou privées.

LES OUVERTURES DANS LES MURS-LES JOURS : *dispositions du code civil*

• ***Article*** *676*

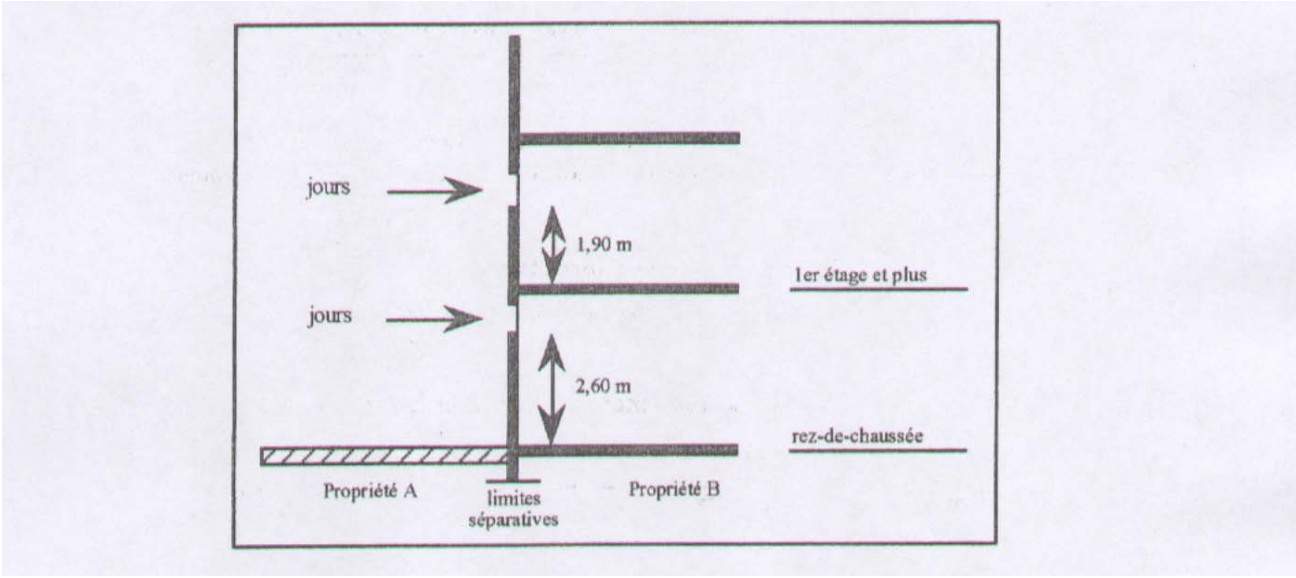
« Le propriétaire d'un mur non mitoyen joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maillé et verre dormant.

Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer, dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus, et d'un châssis à verre dormant ».

• ***Article*** *677*

« Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ».

La même idée d'intimité transparaît dans cet article. L'habitant doit pouvoir recevoir de la lumière mais ne doit pas pouvoir regarder.

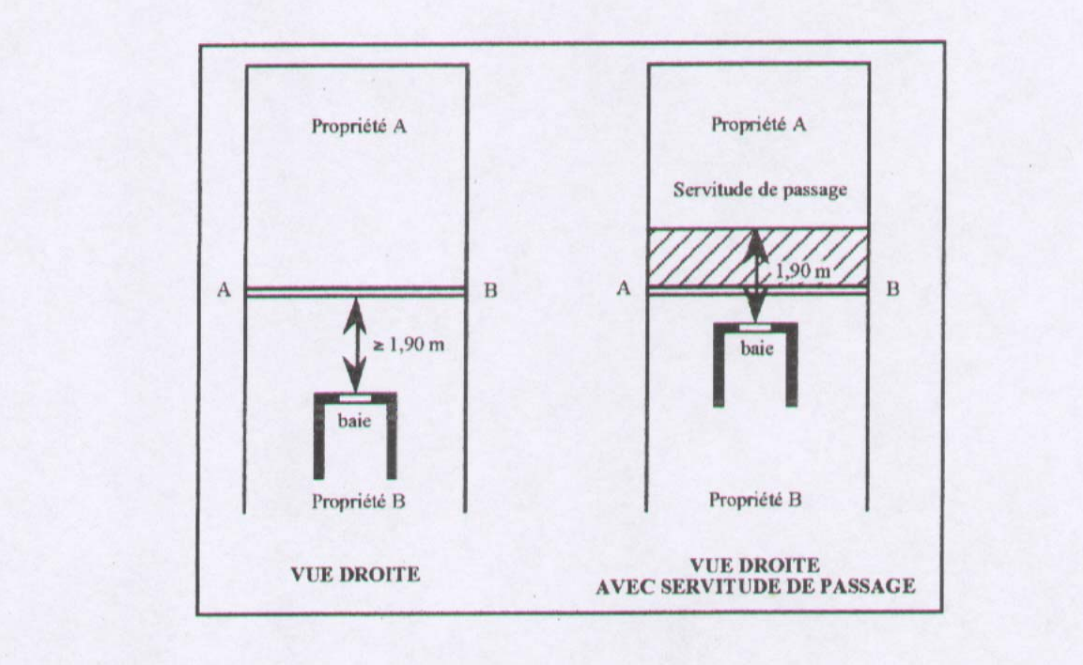

jours
1,90 m
1er étage et plus
jours
2,60 m
rez-de-chaussée
Propriété A
limites séparatives
Propriété B

LES VUES :

Dispositions du code civil

Article 678 (Loi n° 67.1253 du 30 décembre 1967)

« On ne peut avoir de vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et le dit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions ».

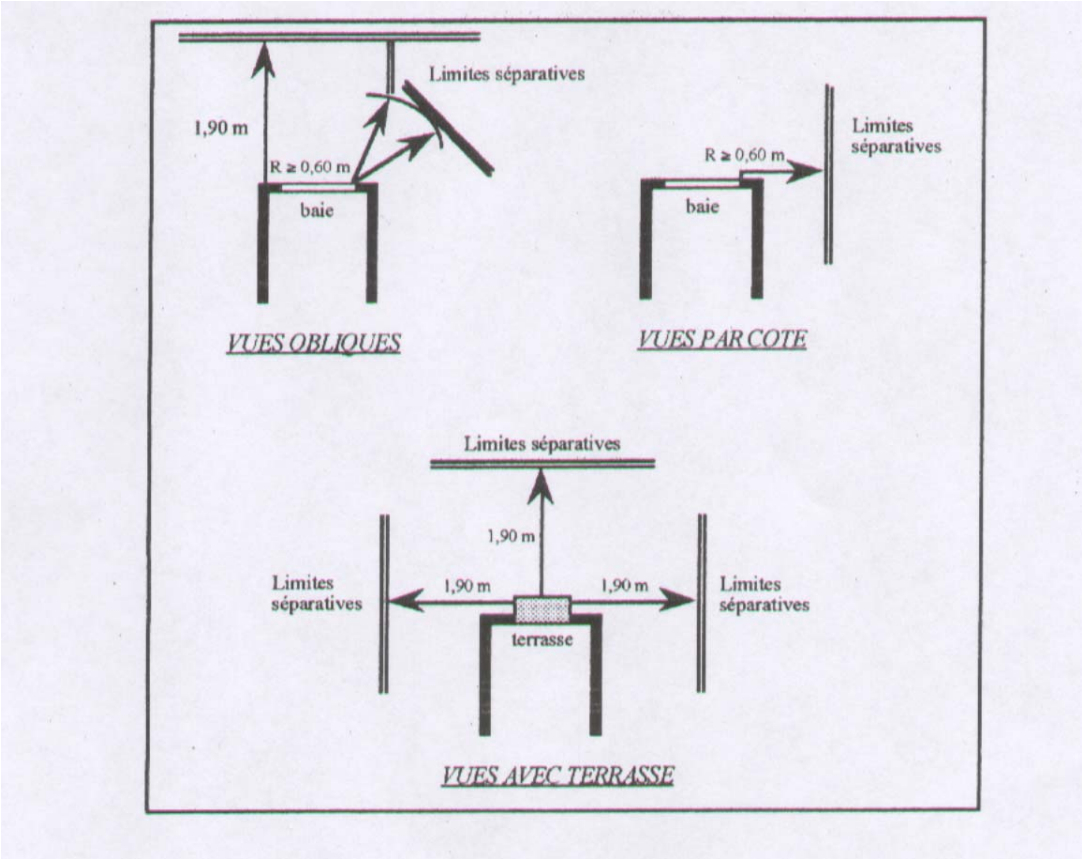


Cet article développe la même idée et en précise l'application aux fenêtres, afin que même en sortant la tête, l'occupant indiscret ne puisse pas trop plonger sa vue chez son voisin, et ce notamment, à l'appui de tout point d'un balcon.

• Article 679 (Loi n° 67.1253 du 30 décembre 1967)

"On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance "

La réglementation des vues par côté ou obliques empêche d'ouvrir des baies à moins de 0,60 mètre des limites latérales du fonds.



ANNEXE II

RAPPEL DES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME QUI RESTENT APPLICABLES COMPLEMENTAIREMENT AUX DISPOSITIONS DU P.L.U.

(C.F. Art. 2 du Titre I – DISPOSITIONS GENERALES)

Article R 111.2 – Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R 111.4 – Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

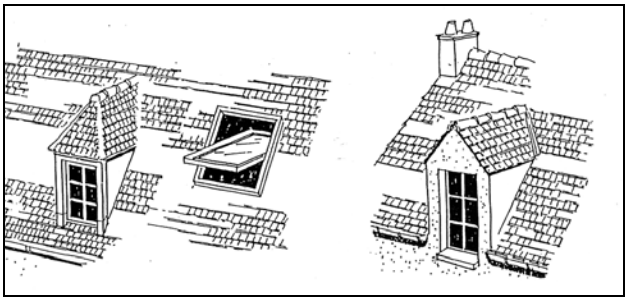
Article R 111.15 – Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111.21 – Le projet 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 urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ANNEXE III

Les percements en toiture sont constitués soit par des chassis vitrés posés sur le pan du toit, soit par des lucarnes. On recommande que les premiers soient plutôt placés du côté opposé à la rue ; l'encombrement des lucarnes n'excèdera pas le quart de la longueur du pan de toit sur lequel elles s'inscrivent.
Les lucarnes sont couvertes par un toit à deux pans en bâtières sans rebord en façade (chien assis) ou à bout rabattu (lucarne capucine). Il faut éviter les trop grandes lucarnes rampantes qui détruisent l'harmonie de la toiture.
Les lucarnes doivent être plus hautes que larges (rapport minimum de la baie : 3/5ème). Les façades et les jouées sont toujours verticales, elles sont en maçonnerie ou en bois. Les débords de toitures sur les jouées ne dépasseront pas de préférence 10 cm.

Percements en toiture :



Lucarne capucine

Châssis vitré

Lucarne à deux pans en bâtière sans rebord en

Lucarnes rampantes