

COMMUNE DE LATILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N° 6 : REGLEMENT

MODIFICATION N°1

REVISION DU PLU approuvée le 28 Février 2008

MODIFICATION N°1 approuvée le 14 Novembre 2012

Marie Claire GUILBERT - Urbaniste - POITIERS
ECP Urbanisme - C GUERIF - 56/58 rue du Touffenet - 86000 POITIERS
Tél : 05 49 41 02 32 - Fax : 05 49 50 76 83 - email : contact@ecpu.fr

SOMMAIRE

1 -DISPOSITIONS GENERALES	2
2 -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	5
3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE	41
4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	70
5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	75
6 -ANNEXE AU REGLEMENT	82
1- REGLES EN MATI7RE DE STAIONNEMENT	
2 - RESEAUX ELECTRIQUES	
3 - RESEAUX TELECOM	
4 - PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE	
5 - DEFRICHEMENT : ARRETE PREFECTORAL	
6 - RECOMMANDATION EN MATIERE DE COLLECTE DES EAUX PLUVIALES ET D'ECONOMIE D'ENERGIE	
7 - PALETTE VEGETALE	
8 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE LIE AU GONFLEMENT ET A LA RETRACTATION DES ARGILES	
9 - EXTRAIT DE L'ATLAS DES ZONES INONDABLES	
10 - LEXIQUE	

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Commune de LATILLE

ARTICLE 2 - PORTEE RELATIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS D'URBANISME

a) Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R111-2 à R111-24 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles R111-2, R111-3, R111-3.2, R111-4, R111-14, R111-14.2, R111-15, R111-21 qui restent applicables conformément aux dispositions de l'article R111-1 dudit Code.

Outre les dispositions ci-dessus, relatives aux articles R111-2 à R111-24, sont et demeurent applicables tous les autres articles du Code de l'Urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire. Notamment, dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera, au sommet des terrassements, des découvertes entraînant l'application de Loi validée du 27 septembre 1941 qui porte réglementation des fouilles archéologiques (arrêt des travaux immédiat et déclaration au Maire de la Commune) ainsi que la loi 2001-44 du 17 janvier 2001 qui précise le rôle de l'état et les contraintes pesant sur les aménageurs.

b) Se superposent de plus aux dispositions prévues aux titres II et III du présent règlement, les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe « Tableau des Servitudes d'Utilité Publique » du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L126-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R. 123-9. Art. * R. 123-4 (D. no2001-260, 27 mars 2001, art. 1^{er}).

Les différentes zones sont repérées au plan (pièce n° 4) par les indices ci-après désignés :

a) Les zones urbaines, dites "**ZONES U**" auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II sont au nombre de quatre :

ZONE UB : Zone urbaine d'habitation et de services correspondant au centre historique du Bourg. Caractère continu de l'urbanisation. Cadre homogène à préserver

ZONE UD : Zone urbaine d'habitation et de services correspondant au développement périphérique de l'urbanisation. Caractère discontinu de l'urbanisation.

ZONE UH : Zone d'accueil pour les activités industrielles, artisanales ou commerciales.

ZONE UE : Zone à vocation principale d'habitat correspondant aux villages.

ZONE UL : Zone à vocation principale de sport et de loisirs..

b) Les zones à urbaniser, dites "**ZONES AU**" auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III, sont des secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les conditions d'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sont précisées dans le projet d'aménagement et de développement durable (Pièce n° 4 : orientations d'aménagement), conformément à l'article R 123-6 du code de l'urbanisme. Pour les secteurs 2 AU, une modification du P.L.U conditionne leur ouverture à l'urbanisation.

c) Les zones agricoles, dites "**ZONES A**" auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV, sont les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées. Les bâtiments, compris dans cette zone, susceptibles de changer de destination sont identifiés sur les documents graphiques.

d) Les zones naturelles et forestières, dites "**ZONES N**" auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V, sont des secteurs 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. Elle englobe une unité Np strictement protégée.

e) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont repérés sur les documents graphiques (pièce n° 5) conformément à la légende ; ils se superposent au zonage.

f) Les espaces boisés à conserver : les plans comportent aussi des terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Ils sont repérés conformément à la légende (pièce n° 5). Ils sont soumis aux dispositions introduites par l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

g) Des éléments du patrimoine et secteurs ont été identifiés au titre de l'application de l'article L 123-1-5-7°. Ils sont repérés conformément à la légende sur les documents graphiques (pièce n° 5).

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent 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.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il est situé, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

ARTICLE 5 – PERMIS DE DEMOLIR

Un permis de démolir sera exigé pour les secteurs et éléments identifiés au titre de l'application de l'article L 123-1-5-7°, conformément aux articles L 430-1alinéa d et L 430 2 à L 430 – 9 du code de l'urbanisme.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Art. * R. 123-5 (D. no2001-260, 27 mars 2001, art. 1er)

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

CHAPITRE 1

ZONE URBAINE D'HABITATION ET DE SERVICES

zone UB

Caractère de la zone

Cette zone recouvre la partie ancienne du Bourg. Il s'agit d'une zone urbaine à caractère central, d'habitations, de commerce et de service. Ce caractère est traduit par la forte densité des constructions, une identité architecturale forte en outre marquée par une certaine diversité. L'implantation des constructions est généralement en ordre continu le long des voies.

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation doivent permettre d'admettre immédiatement des constructions. Elle est entièrement desservie par le réseau d'assainissement collectif.

Le règlement s'attache à préserver le caractère traditionnel du bâti et les éléments identitaires du patrimoine.

Une partie de cet espace est concernée par un risque d'inondation dans le secteur UBi.

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

ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1- Toute construction susceptible de créer ou subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont en particulier interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques d'altération de la nappe phréatique, de nuisance sonore, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par le rejet de poussières ou d'éléments toxiques.
- 2- Les dépôts de véhicules désaffectés, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets de toute sorte.
- 3- Les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tirs, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés.
- 4- L'aménagement de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les hébergements légers de loisirs.
- 5- Les carrières, les affouillements et exhaussement du sol lorsqu'ils ne sont pas destinés aux recherches minières ou géologiques, aux fouilles archéologiques et à la réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, de collecte ou d'assainissement des eaux usées ou des eaux pluviales.
- 6- Les nouveaux bâtiments et installations liés à l'exploitation agricole.

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

Sont autorisés :

- 1 - L'extension et l'aménagement des installations classées existantes sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une augmentation des nuisances.
- 2- Les constructions à usage d'artisanat et les installations classées au titre de la protection de l'environnement ne sont admises qu'à la condition d'être liées au fonctionnement urbain et de ne présenter aucune nuisance incompatible avec le milieu bâti environnant ou le caractère des sites et des paysages.
- 3 – dans le secteur UBi, la restauration, l'aménagement et la construction d'annexes des constructions existantes sont autorisés à condition que les travaux exécutés n'aient pas pour effet de changer la destination desdits bâtiments ou de créer de logements nouveaux

Rappel : occupation ou utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU :

- 1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme¹.
- 2°) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code.
- 3°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4°) Les monuments à protéger au titre de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme, tel qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis, en vertu de l'article L. 430-1 d, à autorisation préalable, dès lors que leur démolition serait projetée. En application de l'article R. 430-9, ces autorisations préalables sont soumises à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

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.

-1- Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès de la parcelle sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

-2- Voirie

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE UB.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

2- Assainissement :

- a - Eaux usées

Toute construction ou installation appelée à rejeter des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le rejet devra être compatible avec la capacité des réseaux et de l'ouvrage de traitement.

- b- Eaux pluviales

réseau collectif existant :

Le raccordement à ce réseau des écoulements d'eaux pluviales de toute construction nouvelle est obligatoire. Toute évacuation dans le réseau d'eau usée est interdit. Le rejet devra être compatible avec la capacité des réseaux

réseau collectif inexistant :

L'évacuation des eaux pluviales doit pouvoir être assurée et il ne doit pas être fait obstacle à leur libre écoulement.

En l'absence de réseau, les constructions ou installations sont autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales.

.

3- Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins sur une ligne publique de distribution de caractéristique suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Il convient de respecter les dispositions du chapitre 3 de l'annexe du présent règlement.

.

ARTICLES UB.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementée

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

Le long des voies et emprises publiques, les constructions doivent être édifiées à l'alignement d'une des voies ou emprise publique jouxtant le terrain, si les constructions adjacentes sont elles mêmes implantées en alignement.

Les constructions pourront également être édifiées en retrait par rapport à l'alignement :

- à condition qu'elles comprennent un volume en retour joignant l'alignement ou qu'un mur plein ou une grille soit édifié le long de la voie sur la façade du terrain.
- dans le cas de constructions adossées à un immeuble existant, même sur une autre propriété, si c'est au prolongement, par rapport à l'alignement, du bâti existant, et sans qu'il soit imposé d'éléments en retour ou de clôture à l'alignement.
- pour, les extensions de bâtiments existants, ainsi que les servitudes et annexes d'une habitation existante, qu'il serait impossible de réaliser à l'alignement pourront être autorisées.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux de service public et téléphonique.

ARTICLE UB.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- A l'intérieur d'une bande de 15 mètres (15,00m) de profondeur de l'alignement ou de la limite des voies privées :

- a) soit les constructions sont implantées en limite séparative,
- b) soit la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3,00 m).

2- A l'extérieur de la bande de 15 mètres (15,00m) de profondeur de l'alignement ou de la limite des voies privées :

- a) la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3,00 m).
- b) Nonobstant les dispositions précédentes, des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments existants ou :
 - pour des constructions dont la hauteur n'excède pas trois mètres (3,00 m) à l'égout du toit et quatre mètres cinquante de hauteur (4,50 m) maximum.
 - lorsque la construction projetée s'adosse à des constructions existantes sur la propriété voisine, de dimension sensiblement équivalentes et joignant déjà la limite séparative.

3 - Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux de service public et téléphonique.

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

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

Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas d'ouvertures. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à quatre mètres (4.00 m.).

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux de service public et téléphonique.

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus

Sans objet.

ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMUM

1- définition :

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir. Lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade dans le sens de la pente.

2- règles :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder neuf mètres (9,00m) à l'égout du toit, sauf contrainte technique particulière (cage d'ascenseur, système de climatisation....).

Une tolérance de un mètre est admise :

- lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits,
- lorsque le rez de chaussée est aménagé à l'usage commercial avec une hauteur au plancher supérieure ou égale à 3m50.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux de service public et téléphonique, pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

Les éoliennes ne devront pas dépasser une hauteur totale de 6,00 m.

ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1- Dispositions générales

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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 notamment dans les secteurs identifiés aux documents graphiques, au titre de l'application de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

La restauration, l'extension, la reconstruction et toute modification des constructions devra être assurée de manière à conserver leur identité d'origine dans la forme l'aspect ainsi que dans l'aménagement des abords (clôture, végétation et bâtiments annexes. La restauration, l'extension et toute modification ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des ouvertures, de la disposition des toitures et de l'aspect des matériaux existants.

2- Prescriptions particulières

Nonobstant toute disposition énoncée ci-dessous, toute construction faisant appel à une architecture contemporaine de qualité, ainsi que tout dispositif ou toute installation visant la

production d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques, éolienne, etc.), l'économie d'énergie, ou la qualité environnementale et bioclimatique de la construction (construction bois, toitures végétalisées, toitures terrasses, etc.) est autorisé dans la mesure où il s'intègre à l'environnement bâti et naturel et est compatible avec le voisinage de l'habitat. Les panneaux photovoltaïques seront obligatoirement installés en toiture, dont ils respecteront strictement la pente, et ne seront pas installés en façade sur rue ou espace public. Les éoliennes ne devront pas dépasser une hauteur totale de 6,00 m

a) Façades

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc... est interdit. Pour la couleur des enduits il sera imposé la référence aux enduits originaux du centre bourg.

b) Toitures

Les constructions doivent être couvertes par des toitures en pente, recouvertes de tuiles non vernissées ou ardoises mises en œuvre conformément aux règles de l'art notamment en terme de pente.

- Une réalisation différente en terme de pente ou l'utilisation de matériaux de couverture autre que ceux cités ci-dessus peut être autorisée
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés.

c) Les bâtiments annexes L'emploi à nu de tôle galvanisée ou des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuse, parpaing...est interdit.

d) Les clôtures

. Pour les clôtures, ne sont autorisés que les murs et murets de type maçonnés. Dans le cas de clôtures constituées de matériaux en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses...) un enduit en harmonie avec celui de la construction doit être réalisé.

La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1.5 mètre mesuré par rapport au niveau le plus bas du sol naturel initial. Des dispositions différentes peuvent être admises, en terme de hauteur, afin d'assurer l'harmonie avec le contexte environnant.

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne dans la visibilité des accès.

e) bâtiments à usage collectif d'infrastructure : la forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par des motifs techniques liés à la nature des constructions.

ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré.

2 – Le chapitre 1 de l'annexe du présent règlement indique les normes à respecter.

3 - Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE UB.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -ESPACES BOISES CLASSES

-1- Espaces libres et plantations:

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

-2- Espaces boisés classés :

Sans objet.

3 - Dispositions particulières applicables aux éléments et quartiers remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123-1-5-7 du code de l'Urbanisme.

Pour les boisements, les parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements et équipements nécessaires à la circulation publique

Les sujets détruits à l'occasion de travaux doivent être remplacés. Les nouveaux sujets devront être conformes aux essences naturellement présentes sur le site. *Voir recommandation en annexe du règlement au chapitre 7.*

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone UB.

CHAPITRE 2**ZONE URBAINE D'HABITATION ET DE SERVICES**-----
zone UDCaractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine mixte, au tissu bâti aéré, destinée principalement aux constructions à usage d'habitation, de commerce et de service.

Elle s'étend à la périphérie du centre ancien dense.

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

Elle doit être, à terme, entièrement desservie par le réseau d'assainissement collectif.

Le règlement de cette zone a pour objectif :

- de permettre une meilleure insertion du bâti nouveau,
- d'assurer la gestion des eaux pluviales afin de limiter une surcharge hydraulique des réseaux existants.

La zone UD comprend un secteur UDe, à vocations d'équipements publics, correspondant à l'emprise du collège.

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

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 7- Les Installations Classées nouvelles soumises aux décrets 77-1133 et 77-1134 du 21.09.77 qui ne seraient pas nécessaires au fonctionnement de la zone..
- 8- Toute construction susceptible de créer ou subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont en particulier interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques d'altération de la nappe phréatique, de nuisance sonore, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par le rejet de poussières ou d'éléments toxiques.
- 9- Les dépôts de véhicules désaffectés, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets de toute sorte.
- 10- Les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tirs, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés.
- 11- L'aménagement de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les hébergements légers de loisirs.
- 12- Les carrières, affouillements et exhaussement du sol lorsqu'ils ne sont pas destinés aux recherches minières ou géologiques, aux fouilles archéologiques et à la réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, de collecte ou d'assainissement.
- 13- Les nouveaux bâtiments et installations liés à l'exploitation agricole.

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

Sont autorisés :

- 1 - L'extension et l'aménagement des installations classées existantes sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une augmentation des nuisances.
- 2- Les constructions à usage d'artisanat et les installations classées au titre de la protection de l'environnement ne sont admises qu'à la condition d'être liées au fonctionnement urbain et de ne présenter aucune nuisance incompatible avec le milieu bâti environnant ou le caractère des sites et des paysages.

Rappel : occupation ou utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU :

- 1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme.
- 2°) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code.
- 3°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4°) Les monuments à protéger au titre de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme, tel qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis, en vertu de l'article L. 430-1 d, à autorisation préalable, dès lors que leur démolition serait projetée. En application de l'article R. 430-9, ces autorisations préalables sont soumises à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1- Accès :

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée. Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie avec notamment un recul de 5 mètres des portails d'accès compté à partir de la chaussée de la voie.

- Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

2- Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Dans le cas où ces voies se terminent en impasse et desservent plus de trois logements, leur extrémité devra être aménagée afin de permettre aux véhicules, notamment de service et de sécurité, de faire aisément demi-tour (placette, tourne-bride, etc...).

ARTICLE UD4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

1- Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

2- Assainissement :

a) Eaux usées

Dispositions générales

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonné à un pré-traitement approprié. L'évacuation directe des eaux usées dans le réseau pluvial est interdit. Le rejet devra être compatible avec la capacité des réseaux et de l'ouvrage de traitement.

Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées.

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement non collectif peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation sanitaire en vigueur. Le zonage d'assainissement de la commune servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place. L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de

logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

En outre, les installations devront être conçues et établies, de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

Ce raccordement sera effectué à leur frais.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

b) Eaux pluviales

Des dispositions devront être assurées pour limiter ou étaler dans le temps les apports pluviaux générés par la construction (eau de ruissellement des toitures). *Voir recommandation en annexe du règlement au chapitre 6.*

L'évacuation de l'excédant doit pouvoir être assurée et il ne doit pas être fait obstacle à leur libre écoulement.

réseau collectif existant :

Le raccordement à ce réseau des excédents d'eaux pluviales de toute construction nouvelle est obligatoire. Toute évacuation dans le réseau d'eau usée est interdit. Le rejet devra être compatible avec la capacité des réseaux

réseau collectif inexistant :

En l'absence de réseau, les constructions ou installations sont autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement, la collecte ou l'absorption des eaux pluviales.

3- Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins sur une ligne publique de distribution de caractéristique suffisantes, située au droit du terrain d'assiette

Il convient de respecter les dispositions du chapitre 3 de l'annexe du présent règlement.

ARTICLE UD 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune superficie minimale n'est imposée. Néanmoins, il est rappelé que Pour toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif conformément aux dispositions de l'article UD 4-2 ci-dessus, les caractéristiques du terrain d'assiette (surface, forme, pente, etc...) et la nature du sol, doivent être conformes aux besoins de la filière autorisée.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la restauration et de l'extension d'une construction existante

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

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer. Une implantation différente peut être admise :

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver, implantée à une distance inférieure.

- le long des voies créées dans les opérations de lotissements ou d'ensembles de logements, L'implantation le long des voies à créer sera adaptée au plan de masse de l'opération.

- pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est

justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- pour les travaux d'extension visés à l'article UD 2, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative,
- pour les bâtiments dont le coté situé en limite séparative n'excède pas quatre mètres cinquante (4,50 m.) de hauteur maximum s'il s'agit d'un mur pignon et trois mètres cinquante (3,50 m.) dans les autres cas.
- lorsqu'elles sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

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

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

Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas d'ouvertures. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à quatre mètres (4.00 m.).

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux de service public et téléphonique.

Pour le choix de l'orientation, voir recommandation en annexe du règlement au chapitre 6.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus

L'emprise au sol des constructions, y compris les bâtiments annexes ne doit excéder 40% de la superficie de la parcelle.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1- Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant travaux et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2 - Règle

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit.

Les dispositions de ce présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Secteur UDe : non réglementé

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

1- Dispositions générales

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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, notamment dans les secteurs identifiés aux documents graphiques, au titre de l'application de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

La restauration, l'extension, la reconstruction et toute modification des constructions devra être assurée de manière à conserver leur identité d'origine dans la forme l'aspect ainsi que dans l'aménagement des abords (clôture, végétation et bâtiments annexes. La restauration, l'extension et toute modification ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des ouvertures, de la disposition des toitures et de l'aspect des matériaux existants.

2- Prescriptions particulières

Nonobstant toute disposition énoncée ci-dessous, toute construction faisant appel à une architecture contemporaine de qualité, ainsi que tout dispositif ou toute installation visant la production d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques, éolienne, etc.), l'économie d'énergie, ou la qualité environnementale et bioclimatique de la construction (construction bois, toitures végétalisées, toitures terrasses, etc.) est autorisé dans la mesure où il s'intègre à l'environnement bâti et naturel et est compatible avec le voisinage de l'habitat. Les panneaux photovoltaïques seront obligatoirement installés en toiture, dont ils respecteront strictement la pente.

a) Constructions à usage d'habitation:

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain,

- Les Façades devront présenter un aspect fini qui exclu l'emploi à nu de tôle galvanisée ou des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuse, parpaing....

- Les toitures doivent être terminées par des toitures en pente, mises en œuvre conformément aux règles de l'art, la pente et la nature des matériaux devra respecter le caractère des lieux avoisinants.

Une réalisation différente en terme de pente ou l'utilisation de matériaux de couverture autre que ceux cités ci-dessus peut être autorisée dans les cas suivants :

- lorsque le parti architectural ou technique le justifie,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés .

b) Les bâtiments annexes L'emploi à nu de tôle galvanisée ou des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuse, parpaing...est interdit

c) Pour les bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure, les dispositions visées au paragraphe 2 ci-dessus peuvent ne pas être applicables. Dans ce cas, la forme des dits bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

d) Traitement des abords

- **Les clôtures** et portails devront être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel ou d'ouvrages similaires existants dans le voisinage et ne pas créer une gêne dans la visibilité des accès.

. Celles ci devront présenter un aspect fini qui exclu l'emploi à nu de tôle galvanisée ou des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuse, parpaing....Les ouvrages grillagés devront être doublés d'une haie bocagère réalisée de préférence avec des essences locales. *recommandation en annexe du règlement au chapitre 7.* La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1mètre50 mesuré par rapport au niveau le plus bas du sol naturel initial.

En secteur UDe, la hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1mètre80 mesuré par rapport au niveau le plus bas du sol naturel initial.

Pour les clôtures situées à proximité immédiate des accès aux voies ouvertes à la circulation, elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent faire l'objet d'un traitement paysager

ARTICLE UD 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Disposition générale :les besoins en matière de stationnement devront être assurés hors des voies publiques et être quantitativement conformes aux normes indiquées en annexe du règlement(chapitre 1). Les constructions ou établissements non prévus dans cette liste sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

- Rappel de superficie à prévoir :

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, l'emprise à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 2,5 m X 5 .

Dans les lotissements ou ensembles d'habitations, afin d'assurer le stationnement des visiteurs, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée à raison d'une place au moins pour deux logements. Ils devront en outre, être non clos et accessibles aux visiteurs. Ces équipements sont à réaliser aux frais de l'aménageur.

ARTICLE UD 13 -OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1- Espaces libres et plantations:

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts. Les espaces non affectés aux constructions et installations diverses ne devront pas être imperméabilisés.

Les opérations groupées ou les lotissements doivent comprendre des espaces libres communs aménagés en espaces verts et de loisirs. Le dossier de permis de construire devra comprendre un plan d'aménagement de ces espaces

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre pour quatre places.

Voir recommandation en annexe du règlement au chapitre 7.

2- Espaces boisés classés

Sans objet .

3 - Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123-1-5-7du code de l'Urbanisme.

Pour les boisements, les parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés

à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements et équipements nécessaires à la circulation publique.

Les sujets détruits à l'occasion de travaux doivent être remplacés. Les nouveaux sujets devront être conformes aux essences naturellement présentes sur le site. *Voir recommandation en annexe du règlement au chapitre 6.*

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - coefficient d'occupation du sol (c.o.s.)

- Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone UD.

CHAPITRE 3

ZONE URBAINE DANS LES ECARTS

zone UE

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'habitat peu dense, localisée dans des villages proches de la zone agglomérée du bourg.

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation doivent permettre d'admettre immédiatement des constructions.

Le règlement s'attache à préserver le caractère des lieux et la vocation de hameau destiné aux opérations individuelles en s'attachant :

- à l'insertion des nouvelles constructions,
- à la protection de l'environnement car la situation de ces espaces, la localisation ne permet pas d'envisager la réalisation à court terme du réseau public d'assainissement. La densité des constructions doit être adaptée à cette contrainte
- à la protection du patrimoine de pays et de la trame végétale existante pour une meilleure intégration dans l'environnement naturel.

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

ARTICLE UE.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 14- Les Installations Classées nouvelles soumises aux décrets 77-1133 et 77-1134 du 21.09.77 qui ne seraient pas nécessaires au fonctionnement de la zone..
- 15- Toute construction susceptible de créer ou subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont en particulier interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques d'altération de la nappe phréatique, de nuisance sonore, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par le rejet de poussières ou d'éléments toxiques.
- 16- Les dépôts de véhicules désaffectés, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets de toute sorte.
- 17- Les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tirs, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés.
- 18- L'aménagement de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les hébergements légers de loisirs.
- 19- Les carrières, affouillements et exhaussement du sol lorsqu'ils ne sont pas destinés aux recherches minières ou géologiques, aux fouilles archéologiques et à la réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, de collecte ou d'assainissement.
- 20- Les nouveaux bâtiments et installations liés à l'exploitation agricole.
- 21- Les opérations groupées et lotissement nécessitant la création de nouvelles voies de dessertes.

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

Les constructions à usage d'artisanat sont admises qu'à la de ne présenter aucune nuisance incompatible avec le milieu bâti environnant ou le caractère des sites et des paysages.

Rappel : occupation ou utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU :

- 1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme.
- 2°) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code.
- 3°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4°) Les monuments à protéger au titre de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme, tel qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis, en vertu de l'article L. 430-1 d, à autorisation préalable, dès lors que leur démolition serait projetée. En application de l'article R. 430-9, ces autorisations préalables sont soumises à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1- Accès :

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée. Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie avec notamment un recul de 5 mètres des portails d'accès compté à partir de la chaussée de la voie.

- Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

2- Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UE.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

1- Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

2- Assainissement :

a - Eaux usées

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation sanitaires en vigueur.

- b- Eaux pluviales

Des dispositions devront être assurées pour limiter ou étaler dans le temps les apports pluviaux générés par la construction (eau de ruissellement des toitures). *Voir recommandation en annexe du règlement au chapitre 6.*

L'évacuation de l'excédant doit pouvoir être assurée et il ne doit pas être fait obstacle à leur libre écoulement.

réseau collectif existant :

Le raccordement à ce réseau des excédents d'eaux pluviales de toute construction nouvelle est obligatoire. Toute évacuation dans le réseau d'eau usée est interdit. Le rejet devra être compatible avec la capacité des réseaux

réseau collectif inexistant :

En l'absence de réseau, les constructions ou installations sont autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement, la collecte ou l'absorption des eaux pluviales.

3- Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins sur une ligne publique de distribution de caractéristique suffisantes, située au droit du terrain d'assiette

Il convient de respecter les dispositions du chapitre 3 de l'annexe du présent règlement.

ARTICLES UE.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune superficie minimale n'est imposée. Néanmoins, il est rappelé que pour toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif conformément aux dispositions de l'article UE 4-2 ci-dessus, les caractéristiques du terrain d'assiette (surface, forme, pente, etc...) et la nature du sol, doivent être conformes aux besoins de la filière autorisée. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la restauration et de l'extension d'une construction existante

ARTICLE UE.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer. Une implantation différente peut être imposée : à l'alignement pour préserver le caractère architectural traditionnel de l'habitat existant, notamment si les parcelles situées de part et d'autre du projet sont construites à l'alignement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux de service public et téléphonique.

ARTICLE UE.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- pour les travaux d'extension visés à l'article UE 2, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative,
- pour les bâtiments dont le côté situé en limite séparative n'excède pas quatre mètres cinquante (4,50 m.) de hauteur maximum s'il s'agit d'un mur pignon et trois mètres cinquante (3,50 m.) dans les autres cas.
- lorsqu'elles sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

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

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

Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas d'ouvertures. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à quatre mètres (4.00 m.).

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux de service public et téléphonique.

Pour le choix de l'orientation, voir recommandation en annexe du règlement au chapitre 6.

ARTICLE UE.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus

L'emprise au sol des constructions, y compris les bâtiments annexes ne doit excéder 30% de la superficie de la parcelle.

.

ARTICLE UE.10 - HAUTEUR MAXIMUM

1- Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant travaux et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2 - Règle

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit.

Les dispositions de ce présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE UE.11 - ASPECTS EXTERIEUR

1- Dispositions générales

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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 notamment dans les secteurs identifiés aux documents graphiques, au titre de l'application de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme. **La restauration, l'extension, la reconstruction** et toute modification des constructions devra être assurée de manière à conserver leur identité d'origine dans la forme l'aspect ainsi que dans l'aménagement des abords (clôture, végétation et bâtiments annexes. La restauration, l'extension et toute modification ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des ouvertures, de la disposition des toitures et de l'aspect des matériaux existants.

2- Prescriptions particulières

Nonobstant toute disposition énoncée ci-dessous, toute construction faisant appel à une architecture contemporaine de qualité, ainsi que tout dispositif ou toute installation visant la production d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques, éolienne, etc.), l'économie d'énergie, ou la qualité environnementale et bioclimatique de la construction (construction bois, toitures végétalisées, toitures terrasses, etc.) est autorisé dans la mesure où il s'intègre à l'environnement bâti et naturel et est compatible avec le voisinage de l'habitat. Les panneaux photovoltaïques seront obligatoirement installés en toiture, dont ils respecteront strictement la pente.

a) Façades

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc... est interdit.

b) Toitures

Les constructions doivent être couvertes par des toitures en pente, recouvertes de tuiles non vernissées de teinte claire ou vieilles mises en œuvre conformément aux règles de l'art notamment en terme de pente.

Une réalisation différente en terme de pente ou l'utilisation de matériaux de couverture autre que ceux cités ci-dessus peut être autorisée dans les cas suivants :

- lorsque le parti architectural ou technique le justifie,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés .

c) Les bâtiments annexes : L'emploi à nu de tôle galvanisée ou des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuse, parpaing...est interdit

d) Traitement des abords

- Les clôtures et portails devront être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel ou d'ouvrages similaires existants dans le voisinage et ne pas créer une gêne dans la visibilité des accès.

. Celles ci devront présenter un aspect fini qui exclu l'emploi à nu de tôle galvanisée ou des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuse, parpaing....Les ouvrages grillagés devront être doublés d'une haie bocagère réalisée de préférence avec des essences locales. La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1mètre50 mesuré par rapport au niveau le plus bas du sol naturel initial. Pour les clôtures situées à proximité immédiate des accès aux voies ouvertes à la circulation, elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent faire l'objet d'un traitement paysager

e) bâtiments à usage collectif d'infrastructure : la forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par des motifs techniques liés à la nature des constructions.

ARTICLE UE.12 - STATIONNEMENT

Les besoins en matière de stationnement devront être assurés hors des voies publiques et être quantitativement conformes aux normes indiquées en annexe du règlement (chapitre 1).

ARTICLE UE.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -ESPACES BOISES CLASSES**-1- Espaces libres et plantations**

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts. Les espaces non affectés aux constructions et installations diverses ne devront pas être imperméabilisés.

Voir recommandation en annexe du règlement au chapitre 7.

-2- Espaces boisés classés :

Sans objet.

- 3 - Dispositions particulières applicables aux éléments et quartiers remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123-1-5-7du code de l'Urbanisme.

Les boisements, les parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements et équipements nécessaires à la circulation publique.

Les sujets détruits à l'occasion de travaux doivent être remplacés. Les nouveaux sujets devront être conformes aux essences naturellement présentes sur le site. *Voir recommandation en annexe du règlement au chapitre 6.*

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone UE.

CHAPITRE 4

ZONE URBAINE A AFFECTATION DOMINANTE D' ACTIVITES

zone UH

Caractère de la zone

- Cette zone est destinée à recevoir des constructions à usage d'activité industrielle, artisanale ou commerciale.
- Dans cette zone, les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation doivent permettre d'admettre immédiatement des constructions. La zone est entièrement desservie par l'assainissement collectif.

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

ARTICLE UH.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non citée à l'article UH 2 est interdite.

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

Les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises à **condition que** leur usage soit lié à l'activité économique (artisanale, commerciale ou industrielle) ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- a) les constructions à usage professionnel ou d'accueil du public, pour satisfaire aux besoins de l'activité économique ;
- b) les aménagements et extensions d'installations classées existantes ainsi que les installations classées nouvelles, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve d'être justifiées au regard de la vocation principale de la zone et qu'elles n'entraînent, en cas d'accident ou de dysfonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- c) les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone ;
- d) les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone ;
- e) Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, de collecte ou de transports liés aux services publics.
- f) Les affouillements et exhaussement de sol lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, aux fouilles archéologiques et à la réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, de collecte ou d'assainissement.
- g) L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes sont admis à condition de ne pas créer de logement nouveau.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

-1- Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès de la parcelle sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

En particulier, les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds et leur permettre d'entrer et de sortir sans manœuvre.

-2- Voirie

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies d'une longueur supérieure à 50 m se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UH.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

-1- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

-2- Assainissement

- a - Eaux usées

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou les traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Le rejet devra être compatible avec la capacité des réseaux et de l'ouvrage de traitement.

- b - Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales doit pouvoir être assurée et il ne doit pas être fait obstacle à leur libre écoulement. Le rejet devra être compatible avec la capacité des réseaux. Des mesures pourront être imposées pour limiter ou étaler dans le temps les apports pluviaux générés par la construction

En l'absence de réseau, les constructions ou installations sont autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales.

3- Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins sur une ligne publique de distribution de caractéristique suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Il convient de respecter les dispositions du chapitre 3 de l'annexe du présent règlement.

ARTICLE UH.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune superficie minimale n'est imposée.

ARTICLE UH.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le long des voies et emprises publiques, les constructions doivent être implantées à cinq mètres (5,00m) au moins de l'alignement et à neuf mètres (9,00m) au moins de l'axe de la voie.

Les extensions de bâtiments existants, ainsi que les servitudes et annexes d'une construction existante, qu'il serait impossible de réaliser suivant la réglementation énoncée à l'alinéa précédent, pourront être autorisées. Il en est de même pour les extensions situées dans le prolongement du bâti existant.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux de service public et téléphonique.

ARTICLE UH.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- Construction à usage d'activité :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres (5,00m).

Des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque les conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

La construction en limite séparative est autorisée en cas d'extension d'une construction déjà implantée en limite séparative.

2- Constructions à usage d'habitation et bâtiments annexes :

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- pour les travaux d'extension visés à l'article UH 2, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative,
- pour les bâtiments dont le coté situé en limite séparative n'excède pas quatre mètres cinquante (4,50 m.) de hauteur maximum s'il s'agit d'un mur pignon et trois mètres cinquante (3,50 m.) dans les autres cas.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux de service public et téléphonique.

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

a) Les constructions non contiguës situées sur une même propriété doivent être édifiées de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à quatre mètres (4,00m).

b) Des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être strictement respectées.

c) Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux de service public et téléphonique.

ARTICLE UH.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus
Non réglementée.

ARTICLE UH.10 - HAUTEUR MAXIMUM

1- définition :

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit. Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2- règles :

Constructions à usage d'activité : la hauteur des constructions ne doit pas excéder quinze mètres (15,00m) sauf exigences techniques particulières.

Constructions à usage d'habitation : la hauteur des constructions ne doit pas excéder six mètres (6,00m).

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux de service public et téléphonique.

ARTICLE UH.11 - ASPECT EXTERIEUR

1- Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

2- Prescriptions particulières :

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- tôle galvanisée employée à nu.
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

3 - Traitement des abords

Les clôtures et portails devront être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne dans la visibilité des accès.

. Celles ci devront présenter un aspect fini qui exclu l'emploi à nu de tôle galvanisée ou des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuse, parpaing....Les ouvrages grillagés devront être doublés d'une haie bocagère réalisée de préférence avec des essences locales.

Recommandation en annexe du règlement au chapitre 6.

ARTICLE UH.12 - STATIONNEMENT

- Disposition générale : les besoins en matière de stationnement devront être assurés hors des voies publiques et être quantitativement conformes aux normes indiquées en annexe du règlement (chapitre 1). Les constructions ou établissements non prévus dans cette liste sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

- Rappel de superficie à prévoir :

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, l'emprise à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 2,5 m X 5 A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires. Ils devront en outre, être non clos et accessibles aux visiteurs. Ces travaux sont à charge de l'aménageur.

ARTICLE UH.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

-1- Espaces libres et plantations :

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de circulation, de stationnement ou de stockage doivent être aménagés en espaces verts. Le dossier de permis de construire devra comprendre un plan d'aménagement de ces espaces

Les abords des bâtiments à usage artisanal ou commercial devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'UN arbre au moins pour quatre places.

Recommandation en annexe du règlement au chapitre 6.

-2- Espaces boisés classés :

Sans objet.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol dans la zone UH

CHAPITRE 5

ZONE URBAINE A AFFECTATION DOMINANTE DE SPORTS, DE LOISIRS

zone UL

Caractère de la zone

Cette zone recouvre les terrains où sont implantées les installations sportives et ceux prévus pour leurs extensions .

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

ARTICLE UL 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non citée à l'article UL2 est interdite.

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

Les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises à condition que leur usage soit lié à une activité de sport ou de loisir ou qu'elles soient nécessaires aux services techniques municipaux, publics ou d'intérêt collectif :

- les constructions, locaux techniques, installations et dépôts, classés ou non,
- l'extension des constructions existantes,
- les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone
- les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone
- les clôtures nécessaires aux constructions et installations désignées ci dessus

Sont également admis, les affouillements et exhaussements du sol à **condition d'être nécessaires** à la réalisation des plates-formes sportives ou installations pour les services techniques municipaux, publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3- ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

En particulier, les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds et leur permettre d'entrer et de sortir sans manœuvre.

2 - Voirie

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies d'une longueur supérieure à 50 m se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UL 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette

2 - Assainissement

- a - Eaux usées

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou les traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Le rejet devra être compatible avec la capacité des réseaux et de l'ouvrage de traitement.

- b - Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales doit pouvoir être assurée et il ne doit pas être fait obstacle à leur libre écoulement. Le rejet devra être compatible avec la capacité des réseaux. Des mesures pourront être imposées pour limiter ou étaler dans le temps les apports pluviaux générés par la construction

En l'absence de réseau, les constructions ou installations sont autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales.

3- Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins sur une ligne publique de distribution de caractéristique suffisantes, située au droit du terrain d'assiette

Il convient de respecter les dispositions du chapitre 3 de l'annexe du présent règlement.

ARTICLE UL 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

Le long des voies et emprises publiques, les constructions doivent être implantées à cinq mètres (5,00m) au moins de l'alignement et à neuf mètres (9,00m) au moins de l'axe de la voie.

Les extensions de bâtiments existants, ainsi que les servitudes et annexes d'une construction existante, qu'il serait impossible de réaliser suivant la réglementation énoncée à l'alinéa précédent, pourront être autorisées. Il en est de même pour les extensions situées dans le prolongement du bâti existant.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux de service public et téléphonique.

ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPRATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- pour les travaux d'extension visés à l'article UL 2, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative,
- pour les bâtiments annexes à condition que la hauteur de la construction édifiée sur la limite séparative n' excède pas 3,50 mètres.
- Lorsqu'elles sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

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

- a) Les constructions non contiguës situées sur une même propriété doivent être édifiées de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à quatre mètres (4,00m).
- b) Des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être strictement respectées.
- c) Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux de service public et téléphonique.

ARTICLE UL 9- EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus
Non réglementée.

ARTICLE UL 10- HAUTEUR MAXIMUM

1- Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2 - Règle

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 6 mètres.
Non réglementée dans les autres cas.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR

1-Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à

modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

2- Prescriptions particulières :

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- tôle galvanisée employée à nu.
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

3 - Traitement des abords

Les clôtures et portails devront être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne dans la visibilité des accès.

. Celles ci devront présenter un aspect fini qui exclu l'emploi à nu de tôle galvanisée ou des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuse, parpaing....Les ouvrages grillagés devront être doublés d'une haie bocagère réalisée de préférence avec des essences locales.

Recommandation en annexe du règlement au chapitre 6.

ARTICLE UL 12- STATIONNEMENT

- Disposition générale : les besoins en matière de stationnement devront être assurés hors des voies publiques et être quantitativement conformes aux normes indiquées en annexe du règlement(chapitre 1). Les constructions ou établissements non prévus dans cette liste sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

- Rappel de superficie à prévoir :

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, l'emprise à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 2,5 m X 5 A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires. Ils devront en outre, être non clos et accessibles aux visiteurs.

ARTICLE UL 13 ~ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ,ESPACES BOISES CLASSES.

-1- Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de circulation, de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'UN arbre au moins pour quatre places.

Recommandation en annexe du règlement au chapitre 6.

-2- Espaces boisés classés :

Sans objet.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) .

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone UL.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

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

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

*Code de l'urbanisme. Art. * R. 123-6 (D. no2001-260, 27 mars 2001*

CHAPITRE1**ZONED'URBANISATION FUTURE A VOCATION D'HABITATION ET DE SERVICES****-----
zone 1 AU**Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement, existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Elle est destinée à être ouverte à l'urbanisation à court ou moyen terme, soit sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus.

Les conditions de son ouverture à l'urbanisation ont été définies par les orientations d'aménagement.

Le règlement de cette zone a pour objectif de :

- permettre une meilleure insertion du bâti nouveau,
- d'assurer les alternatives en matière de déplacement
- d'assurer la gestion des eaux pluviales..

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

ARTICLE 1 AU 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1- Les Installations Classées nouvelles soumises aux décrets 77-1133 et 77-1134 du 21.09.77 qui ne seraient pas nécessaires au fonctionnement de la zone et plus généralement toute construction susceptible de créer ou subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont en particulier interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques d'altération de la nappe phréatique, de nuisance sonore, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par le rejet de poussières ou d'éléments toxiques.
- 2- Les dépôts de véhicules désaffectés, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets de toute sorte.
- 3- Les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tirs, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés.
- 4- L'aménagement de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les hébergements légers de loisirs.
- 5- Les carrières, affouillements et exhaussement du sol lorsqu'ils ne sont pas destinés aux recherches minières ou géologiques, aux fouilles archéologiques et à la réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, de collecte ou d'assainissement.
- 6- Les nouveaux bâtiments et installations liés à l'exploitation agricole.

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

1. Sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone :
 - a - Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.
 - b - L'aménagement de constructions à usage d'habitation existantes. Cet aménagement peut comprendre une légère extension contiguë au volume d'habitation existant sous réserve de l'application de l'article 9.
 - c - Les servitudes, garages et installations d'une construction à usage d'habitation existante.
 - d - La reconstruction dans la limite de la surface de plancher et des volumes préexistants des constructions à usage d'habitation détruites par un sinistre.
2. Toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée à l'article 1 AU sous réserve de respecter les principes précisés dans la pièce n° 4, au fur et à mesure de leur réalisation.
3. **Rappel : occupation ou utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU :**
 - 1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme.
 - 2°) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code.
 - 3°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
 - 4°) Les monuments à protéger au titre de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme, tel qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis, en vertu de l'article L. 430-1 d, à autorisation préalable, dès lors que leur démolition serait projetée. En application de l'article R. 430-9, ces autorisations préalables sont soumises à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

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.

1- Accès :

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée. Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.
- les accès doivent être aménagés de façon à desservir collectivement l'ensemble des constructions susceptibles d'être édifiées dans chaque unité géographique du secteur et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;

2- Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le tracé des voies de desserte interne à créer devra respecter les principes définis dans les orientations d'aménagement et notamment permettre un cheminement piéton sécurisé.

Dans le cas où ces voies se terminent en impasse et desservent plus de trois logements, leur extrémité devra être aménagée afin de permettre aux véhicules, notamment de service et de sécurité, de faire aisément demi-tour (placette, tourne-bride, etc...).

ARTICLE 1AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

1- Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

2- Assainissement :

a) Eaux usées

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonné à un pré-traitement approprié. L'évacuation directe des eaux usées dans le réseau pluvial est interdit. Le rejet devra être compatible avec la capacité des réseaux et de l'ouvrage de traitement.

b) Eaux pluviales

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain: Les solutions retenues en matière de collecte, rétention, infiltration et évacuation, devront être adaptées aux constructions et infrastructures à aménager.

3- Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins sur une ligne publique de distribution de caractéristique suffisantes, située au droit du terrain.

Il convient également de respecter les dispositions du chapitre 3 de l'annexe du présent règlement.

ARTICLE 1AU 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

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

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies principales existantes.

L'implantation le long des voies à créer sera adaptée au plan de masse de l'opération. En l'absence de plan d'aménagement général, les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement ou de la limite des voies existantes ou prévues.

L'implantation des constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure n'est pas réglementée lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- pour les travaux d'extension visés à l'article 1 AU 2, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative,
- pour les bâtiments dont le coté situé en limite séparative n'excède pas quatre mètres cinquante (4,50 m.) de hauteur maximum s'il s'agit d'un mur pignon et trois mètres cinquante (3,50 m.) dans les autres cas.
- lorsqu'elles sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

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

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

Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas d'ouvertures. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à quatre mètres (4.00 m.).

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux de service public et téléphonique.

Pour le choix de l'orientation, voir recommandation en annexe du règlement au chapitre 6.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus

L'emprise au sol des constructions, y compris les bâtiments annexes ne doit excéder 40% de la superficie de la parcelle.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant travaux et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2 - Règle

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres.

Les dispositions de ce présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

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

1- Dispositions générales

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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- Prescriptions particulières

Nonobstant toute disposition énoncée ci-dessous, toute construction faisant appel à une architecture contemporaine de qualité, ainsi que tout dispositif ou toute installation visant la production d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques, éolienne, etc.), l'économie d'énergie, ou la qualité environnementale et bioclimatique de la construction (construction bois, toitures végétalisées, toitures terrasses, etc.) est autorisé dans la mesure où il s'intègre à l'environnement bâti et naturel et est compatible avec le voisinage de l'habitat. Les panneaux photovoltaïques seront obligatoirement installés en toiture, dont ils respecteront strictement la pente.

a)Constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain,

- Facades :

Celles ci devront présenter un aspect fini qui exclu l'emploi à nu de tôle galvanisée ou des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuse, parpaing....

-Toitures :

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, mises en œuvre conformément aux règles de l'art, la pente et la nature des matériaux devra respecter le caractère des lieux avoisinants.

Une réalisation différente en terme de pente ou l'utilisation de matériaux de couverture autre que ceux cités ci-dessus peut être autorisée dans les cas suivants :

- lorsque le parti architectural ou technique le justifie,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés .

b) Pour les bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure, les dispositions visées au paragraphe 2 ci-dessus peuvent ne pas être applicables. Dans ce cas, la forme des dits bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

c) Traitement des abords

- **Les clôtures** et portails devront être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel ou d'ouvrages similaires existants dans le voisinage et ne pas créer une gêne dans la visibilité des accès.

. Celles ci devront présenter un aspect fini qui exclu l'emploi à nu de tôle galvanisée ou des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuse, parpaing....Les ouvrages grillagés devront être doublés d'une haie bocagère réalisée de préférence avec des essences locales. *Recommandation en annexe du règlement au chapitre 7*
La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1mètre50 mesuré par rapport au niveau le plus bas du sol naturel initial.

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent faire l'objet d'un traitement paysager

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

- **Disposition générale** :les besoins en matière de stationnement devront être assurés hors des voies publiques et être quantitativement conformes aux normes indiquées en annexe du règlement(chapitre 1). Les constructions ou établissements non prévus dans cette liste sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée

- Rappel de superficie à prévoir :

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, l'emprise à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 2,5 m X 5 .

Dans les lotissements ou ensembles d'habitations, afin d'assurer le stationnement des visiteurs, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée à raison d'une place au moins pour deux logements. Ils devront en outre, être non clos et accessibles aux visiteurs. Ces équipements sont à réaliser aux frais de l'aménageur.

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

1 - Espaces libres et plantations

A l'exception de l'espace laissé libre par le recul imposé au portail d'accès véhicules dont l'imperméabilisation devra être limitée, les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts privilégiant les plantes d'essence locale.

Les opérations groupées ou les lotissements doivent comprendre des espaces libres communs aménagés en espaces verts et de loisirs. Le dossier de permis de construire devra comprendre un

plan d'aménagement de ces espaces *Voir recommandation en annexe du règlement au chapitre 7.*
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale pour quatre places.

2 - Espaces boisés classés

Sans objet.

3 - Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123-1-5-7 du code de l'Urbanisme.

Les boisements, les parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements et la réalisation des équipements nécessaires à la circulation publique

Les sujets détruits à l'occasion de travaux doivent être remplacés. Les nouveaux sujets devront être conformes aux essences naturellement présentes sur le site. *Voir recommandation en annexe du règlement au chapitre 7.*

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de COS dans la zone 1AU.

CHAPITRE 2

ZONE D'URBANISATION FUTURE A AFFECTATION DOMINANTE D'ACTIVITES

zone 1 AUH

Caractère de la zone

- Cette zone d'urbanisation future est destinée à recevoir des constructions à usage d'activité industrielle, artisanale ou commerciale.
- Dans cette zone est destinée à être ouverte à l'urbanisation à court ou moyen terme, les conditions de son ouverture à l'urbanisation ont été définies par les orientations d'aménagement (Pièce n°4). La zone doit être à terme desservie par l'assainissement collectif.

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

ARTICLE 1AUH.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non citée à l'article 1AUH 2 est interdite.

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

1- Les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises **à condition** :

- que leur usage soit lié à l'activité économique (artisanale, commerciale ou industrielle) ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- de respecter les orientations d'aménagement précisées dans la pièce n°4.

- a) les constructions à usage professionnel ou d'accueil du public, pour satisfaire aux besoins de l'activité économique ;
- b) les aménagements et extensions d'installations classées existantes ainsi que les installations classées nouvelles, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve d'être justifiées au regard de la vocation principale de la zone et qu'elles n'entraînent, en cas d'accident ou de dysfonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- c) les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone ;
- d) les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone ;
- e) Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, de collecte ou de transports liés aux services publics.

2. Rappel : occupation ou utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU :

- 1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme.
- 2°) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code.
- 3°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUH.3 - ACCES ET VOIRIE

-1- Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès de la parcelle sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;
 - leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.
- En particulier, les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds et leur permettre d'entrer et de sortir sans manœuvre.

-2- Voirie

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Le tracé des voies de desserte interne à créer devra respecter les principes définis dans les orientations d'aménagement ;

ARTICLE 1AUH.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

-1- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

-2- Assainissement

- a - Eaux usées

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. – Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Le rejet devra être compatible avec la capacité des réseaux et de l'ouvrage de traitement.

- b - Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales doit pouvoir être assurée et il ne doit pas être fait obstacle à leur libre écoulement. Le rejet devra être compatible avec la capacité des réseaux ou des fossés.

En l'absence de réseau, les constructions ou installations sont autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales.

3- Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins sur une ligne publique de distribution de caractéristique suffisantes, située au droit du terrain.

Il convient également de respecter les dispositions du chapitre 3 de l'annexe du présent règlement.

ARTICLE 1AUH.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

ARTICLE 1AUH.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Cet article est applicable aux voies, publiques ou privées, desservant plusieurs propriétés et ouvertes à la circulation générale ainsi qu'aux emprises publiques

Le long des voies et emprises publiques, les constructions doivent être implantées à cinq mètres (5,00m) au moins de l'alignement et à neuf mètres (9,00m) au moins de l'axe de la voie.

Les extensions de bâtiments existants, ainsi que les servitudes et annexes d'une construction existante, qu'il serait impossible de réaliser suivant la réglementation énoncée à l'alinéa précédent, pourront être autorisées. Il en est de même pour les extensions situées dans le prolongement du bâti existant.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux de service public et téléphonique.

ARTICLE 1AUH.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- Construction à usage d'activité :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres (5,00m).

Des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque les conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

La construction en limite séparative est autorisée en cas d'extension d'une construction déjà implantée en limite séparative.

2- Constructions à usage d'habitation et bâtiments annexes :

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- pour les travaux d'extension visés à l'article 1 AUH 2, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative,

- pour les bâtiments dont le coté situé en limite séparative n'excède pas quatre mètres cinquante (4,50 m.) de hauteur maximum s'il s'agit d'un mur pignon et trois mètres cinquante (3,50 m.) dans les autres cas.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux de service public et téléphonique.

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

a) Les constructions non contiguës situées sur une même propriété doivent être édifiées de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à quatre mètres (4,00m).

b) Des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être strictement respectées.

c) Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux de service public et téléphonique.

ARTICLE 1AUH.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus

Non réglementée

ARTICLE 1AUH.10 - HAUTEUR MAXIMUM

1- définition :

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'éégout du toit. Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2- règles :

Constructions à usage d'activité : la hauteur des constructions ne doit pas excéder quinze mètres (15,00m) sauf exigences techniques particulières.

Constructions à usage d'habitation : la hauteur des constructions ne doit pas excéder six mètres (6,00m).

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux de service public et téléphonique.

ARTICLE 1AUH.11 - ASPECT EXTERIEUR

1- Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

2- Prescriptions particulières :

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- tôle galvanisée employée à nu.
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

3 - Traitement des abords

Les clôtures et portails devront être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne dans la visibilité des accès.

. Celles ci devront présenter un aspect fini qui exclu l'emploi à nu de tôle galvanisée ou des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuse, parpaing....Les ouvrages grillagés devront être doublés d'une haie bocagère réalisée de préférence avec des essences locales.

Voir recommandation en annexe du règlement au chapitre 7.

ARTICLE 1A UH.12 - STATIONNEMENT

- Disposition générale : les besoins en matière de stationnement devront être assurés hors des voies publiques et être quantitativement conformes aux normes indiquées en annexe du règlement(chapitre 1). Les constructions ou établissements non prévus dans cette liste sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

- Rappel de superficie à prévoir :

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, l'emprise à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 2,5 m X 5 A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires. Ils devront en outre, être non clos et accessibles aux visiteurs. Ces travaux sont à charge de l'aménageur.

ARTICLE 1AUH.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

-1- Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de circulation, de stationnement ou de stockage doivent être aménagés en espaces verts.

Les abords des bâtiments à usage artisanal ou commercial devront faire l'objet d'un traitement paysager. *Voir recommandation en annexe du règlement au chapitre 7.*

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'UN arbre au moins pour quatre places. Le dossier de permis de construire devra comprendre un plan d'aménagement de ces espaces.

-2- Espaces boisés classés :

Sans objet.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUH.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol dans la zone 1AUH

CHAPITRE2**ZONE D'URBANISATION FUTURE A VOCATION D'HABITATION ET DE SERVICES**-----
zone 2 AUCaractère de la zone

Cette zone, qui recouvre des terrains destinés à assurer le développement communal à long terme, ne pourra être urbanisée que lorsque seront précisées les conditions de leur ouverture à l'urbanisation, après modification du PLU.

Le règlement de cette zone a pour objectif de permettre les constructions et installations à usage d'équipement collectif d'infrastructure qui s'intègrent dans le paysage .

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

ARTICLE 2 AU 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article 2 AU- 2 est interdite.

ARTICLE 2 AU 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations à usage d'équipement collectif d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux)., **sont admises à condition** que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

1- Accès :

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée. Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

2- Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 2AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

1- Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

2- Assainissement :

b) Eaux usées

Dispositions générales

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonné à un pré-traitement approprié. L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux

est interdit

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement non collectifs conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

b) Eaux pluviales

Réseau collectif existant :

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux.

Réseau collectif inexistant :

Les eaux pluviales doivent pouvoir être absorbées sur le terrain des constructions ou installations autorisées, à défaut, il ne doit pas être fait obstacle à leur libre écoulement.

3- Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins sur une ligne publique de distribution de caractéristique suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

L'implantation des constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure n'est pas réglementée lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres, sauf lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction

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

Non réglementée.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus

Non réglementée.

ARTICLE 2 AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

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

1- Dispositions générales

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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- Prescriptions particulières

a) Aspect des bâtiments

La forme des dits bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

c) Traitement des abords

- **Les clôtures** et portails devront être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne dans la visibilité des accès.
. Celles ci devront présenter un aspect fini qui exclu l'emploi à nu de tôle galvanisée ou des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuse, parpaing....Les ouvrages grillagés devront être doublés d'une haie bocagère réalisée de préférence avec des essences locales. Sauf impératif lié à des mesures de sécurité, la hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1mètre50 mesuré par rapport au niveau le plus bas du sol naturel initial.

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

Non réglementée

ARTICLE 2AU 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations

A l'exception de l'espace laissé libre par le recul imposé au portail d'accès véhicules dont l'imperméabilisation devra être limitée, les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts privilégiant les plantes d'essence locale. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale pour quatre places.

3 - Espaces boisés classés

Sans objet.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de COS dans la zone 2 AU.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

zone A

Caractère de la zone

Cette zone recouvre des terrains peu équipés constituant un milieu à protéger en raison de son potentiel agronomique. Elle est le support de l'activité économique agricole qu'il convient de conserver dans la Commune. Sa vocation agricole est exclusive.

Art. * R. 123-7 (D. no2001-260, 27 mars 2001, art. 1er).

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.

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

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non citée à l'article A.2 est interdite.

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

Sont autorisés :

- 1/ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve de rester dans le prolongement des espaces bâtis, toute autre implantation notamment pour les nouvelles exploitations devra être justifiée au regard de la vocation de la zone et justifier de la prise en compte de l'environnement et des paysages
- 2) L'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants nécessaires à l'activité agricole.
- 3) Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, de collecte ou de transports liés aux services publics.
- 4) les affouillement et exhaussements du sol, soumis à autorisation au titre du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont destinés :
 - aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
 - à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole
- 5) A condition de ne compromettre l'exploitation agricole Les constructions, aménagement et installations désignées ci-après :
 - a) les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'établissement autorisé ; elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation, ne pas compromettre l'évolution des bâtiments d'exploitation et justifier de la prise en compte de l'environnement et des paysages.
 - b) les constructions à usage de transformation de produits et vente à la ferme sous réserve d'être nécessaire à l'exploitation agricole, et à condition d'être étroitement liés aux bâtiments constitutifs de l'exploitation :
 - c) sous réserve de constituer un complément à l'activité agricole, les campings dits "à la ferme", soumis à simple déclaration ;
 - d) le changement de destination des bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial, repérés au document graphique, pour un usage d'habitation, de gîte rural ou toute activité complémentaire à l'activité agricole.
 - e) L'aménagement et la création d'annexes (garages, piscines, abris) des constructions existantes à usage d'habitation,.
- 6) Dans le secteur A* toute occupation du sol est soumise aux dispositions du Périmètre de Protection Rapproché du captage de la Raudière.

Rappel : occupation ou utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU :

- 1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme.
- 2°) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code.
- 3°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4°) Les monuments à protéger au titre de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme, tel qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis, en vertu de l'article L. 430-1 d, à autorisation

préalable, dès lors que leur démolition serait projetée. En application de l'article R. 430-9, ces autorisations préalables sont soumises à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE

-1- Accès

1 - Dispositions générales

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

- Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

- Pour les clôtures situées à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours, des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

-2- Voirie

Les voies publiques doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions qu'elles desservent. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

-1- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

-2- Assainissement

-a- Eaux usées

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conforme aux règles sanitaires en vigueur.

Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectés, stockés ou traités selon les cas, soit conformément aux règles sanitaires en vigueur I, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, étang, etc...) abandonné ou non, est interdit.

-b- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe au droit du terrain d'assiette.

En l'absence de réseau, les constructions ou installations sont autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales.

-3- Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins sur une ligne publique de distribution de caractéristique suffisantes, située au droit du terrain d'assiette

Il convient de respecter les dispositions du chapitre 3 de l'annexe du présent règlement.

ARTICLE A.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune superficie minimale n'est imposée pour le secteur desservi par l'assainissement collectif. Néanmoins, il est rappelé que Pour toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif conformément aux dispositions de l'article A 4-2 ci-dessus, les caractéristiques du terrain d'assiette (surface, forme, pente, etc...) et la nature du sol, doivent être conformes aux besoins de la filière autorisée. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la restauration et de l'extension d'une construction existante

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

- a- Dispositions générales

Le long des voies ou des emprises publiques, les constructions devront être implantées à cinq mètres (5,00 m) au moins de l'alignement et à neuf mètres (9,00 m) au moins de l'axe de la voie.

- b- Dispositions particulières

Des implantations ne respectant pas les retraits minima prévus au § ci-dessus peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent :

- pour les extensions et annexes de bâtiments existants, qu'il serait impossible de réaliser suivant la réglementation énoncée aux alinéas précédents;
- pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE A.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3,00 m).

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments existants ou :

- pour des constructions dont la hauteur n'excède pas trois mètres (3,50 m) à l'égout du toit
- lorsque la construction projetée s'adosse à des constructions existantes sur la propriété voisine, de dimension sensiblement équivalentes et joignant déjà la limite séparative.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux de service public et téléphonique.

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

a) Les constructions non contiguës situées sur une même propriété doivent être édifiées de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifée sur le même terrain soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à quatre mètres (4,00m).

b) Des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être strictement respectées.

c) Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux de service public et téléphonique.

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus

Non réglementée

ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMUM

1- Définition

- La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2- Règle

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder six mètres.

Elle n'est pas réglementée dans les autres cas.

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR

A/- Dispositions générales

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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. **La restauration, l'extension, la reconstruction** et toute modification des constructions devra être assurée de manière à conserver leur identité d'origine dans la forme l'aspect ainsi que dans l'aménagement des abords (clôture, végétation et bâtiments annexes. La restauration, l'extension et toute modification ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des ouvertures, de la disposition des toitures et de l'aspect des matériaux existants.

B/- Prescriptions particulières

Nonobstant toute disposition énoncée ci-dessous, toute construction faisant appel à une architecture contemporaine de qualité, ainsi que tout dispositif ou toute installation visant la production d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques, éolienne, etc.), l'économie d'énergie, ou la qualité environnementale et bioclimatique de la construction (construction bois, toitures végétalisées, toitures terrasses, etc.) est autorisée dans la mesure où il s'intègre à l'environnement bâti et naturel et est compatible avec le voisinage de l'habitat. Les panneaux photovoltaïques seront obligatoirement installés en toiture, dont ils respecteront strictement la pente. Les éoliennes non domestiques devront être implantées à 1000 m au minimum des habitations existantes ou des zones à vocation d'habitat.

1 – Constructions à usage d'habitation ou assimilées (gîtes, etc...)

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage local.

a) Facades :

Celles ci devront présenter un aspect fini qui exclu l'emploi à nu de tôle galvanisée ou des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuse, parpaing....

b) Toitures :

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, mises en œuvre conformément aux règles de l'art, la pente et la nature des matériaux devra respecter le caractère des lieux avoisinants.

Une réalisation différente en terme de pente ou l'utilisation de matériaux de couverture autre que ceux cités ci-dessus peut être autorisée dans les cas suivants :

- lorsque le parti architectural ou technique le justifie,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés.

c) Les bâtiments annexes :

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuse, parpaing....est interdit.

d) Les clôtures : Les clôtures et portails devront être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel ou ouvrages similaires existant dans le voisinage. Les clôtures en béton préfabriquées sont interdites. La hauteur des clôtures est limitée à un mètre cinquante (1 mètre 50).

Les ouvrages grillagés devront être doublés d'une haie bocagère réalisée de préférence avec des essences locales. *Recommandation en annexe du règlement au chapitre 7.*

2 - Constructions à usage d'activité agricole ou d'équipement collectif d'infrastructure.

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

2 – Le chapitre 1 de l'annexe du présent règlement indique les normes à respecter.

3 - Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPCES BOISES CLASSES**1- Espaces libres et plantations**

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts. *Recommandation en annexe du règlement au chapitre 7.* La plantation de haies mono - spécifiques à base de thuyas, de cyprès de Leyland ou de laurier est interdite

2- Espaces boisés classés

Sans objet .

3 - Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123-1-5-7 du code de l'Urbanisme.

Les boisements, les parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements et équipements nécessaires à la circulation publique. Toute haie identifiée au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme, doit être maintenue en terme de linéaire existant. Les sujets détruits à l'occasion de travaux doivent être remplacés. Les nouveaux sujets devront être conformes aux essences naturellement présentes sur le site.

Les accès existants, traversant une haie identifiée pourront être conservés, même si ils ne figurent pas au document graphique. Si au titre de cette identification, une unité foncière se trouve être enclavée, il pourra être réalisé un accès et un seul dans le respect des dispositions relatives aux accès de l'article 3 du présent règlement de zone.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Non réglementé

TITRE V**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES****NATURELLES**

Art. * R. 123-8 (D. no2001-260, 27 mars 2001, art. 1er)

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

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

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de 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 NATURELLE A PROTEGER**-----
zone N**Caractère de la zone

La zone N est une zone naturelle qu'il y a lieu de protéger en raison de la qualité de ses sites et de ses paysages.

Seules sont autorisées les occupations des sols qui ne nuisent pas à une bonne gestion des espaces naturels.

La zone naturelle englobe :

- Une unité de transition avec l'espace agricole : le secteur Nr zone à caractère naturel à protéger présentant une activité agricole et des constructions. Le règlement doit permettre le maintien de l'activité existante en excluant de nouvelles installations.
- un secteur Nc, destiné aux installations de camping,
- un secteur NP, strictement protégé en raison de la qualité remarquable des sites et paysages et du risque d'érosion lié au défrichement des zones de pentes boisées,
- un secteur NH dans lequel des constructions peuvent être admises dans les conditions fixées par l'article R.123-6 du code de l'urbanisme, dernier alinéa, reproduit page précédente; e secteur NH qui est susceptible de recevoir un nombre limité de nouvelles constructions, en continuité d'une urbanisation déjà commencée, sans porter atteinte à la vocation de la zone naturelle, recouvre des terrains partiellement bâtis, dont la conservation est nécessaire à la vie de la commune

Dans les secteurs mentionnés au troisième alinéa de l'article R. 123-8 (de capacité et superficie limitées), le règlement prévoit les conditions de densité des constructions permettant d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone.

-

Une partie de la zone est concernée par un risque d'inondation (secteurs Ni et NPi)

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

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol de toutes nature, non visées à l'article 2 ci-après. Dans le secteur NP (et NPi) toutes constructions ou installations sont interdites, à l'exception de celles citées à l'article N 2, paragraphes 1 et 2.

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

Rappel : occupation ou utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU :

- 1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme.
- 2°) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code.
- 3°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4°) Les monuments à protéger au titre de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme, tel qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis, en vertu de l'article L. 430-1 d, à autorisation préalable, dès lors que leur démolition serait projetée. En application de l'article R. 430-9, ces autorisations préalables sont soumises à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

En zone inondable toute occupation du sol est soumise aux dispositions de l'atlas des zones inondables.

Sont autorisés :

- 1) Les bâtiments, installation et équipements d'infrastructures nécessaires aux réseaux (eau potable, assainissement, téléphone et électricité) et les ouvrages nécessités par l'hygiène et la sécurité publique.
- 2) Les affouillements et exhaussements de sols, soumis à autorisation au titre du code de l'urbanisme lorsqu'ils sont destinés : aux recherches minières ou géologiques, aux fouilles archéologiques et à la réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, de collecte ou d'assainissement.
- 3) L'aménagement y compris en cas de changement de destination, l'extension des constructions existantes et la création d'annexes (garages, abris) dans la limite de 30% de la surface de plancher, (surface de plancher de référence à la date d'approbation) sous réserve de respecter le caractère architectural des bâtiments existants. Dans le secteur Ni, La restauration, l'aménagement et la construction d'annexes des constructions existantes sont autorisés à condition que les travaux exécutés n'aient pas pour effet de changer la destination desdits bâtiments ou de créer de logements nouveaux.
- 4) Les abris légers destinés à l'hébergement et au fourrage des animaux, ainsi qu'au loisir privé à condition à condition :
 - qu'ils soient fermés uniquement sur trois cotés,
 - que la hauteur au faîtage n'excède pas cinq mètres (5,00 m),
 - que toutes les dispositions soient prises pour leur intégration dans le paysage.
- 5) Les travaux et installations nécessaires à l'observation de la faune, de la flore et des paysages, à condition de présenter un aspect compatible avec le caractère naturel des sites environnant, utilisant des matériaux naturels et respectant les caractéristiques d'un équipement léger amovible.

6) Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

7) Sont en outre admis :

a) dans le secteur NH, les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes, ainsi que les piscines, conformément à l'article R.123-8 du code de l'urbanisme, dernier alinéa, à condition :

- que cela ne nécessite pas de renforcement ni extension des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
- qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages
- que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

b) dans le secteur Nc :

- Les bâtiments et annexes nécessaires à l'accueil touristique et aux loisirs à condition :

- que cela ne nécessite pas de renforcement ni extension des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
- qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ;

- Les terrains de camping et de stationnement des caravanes

b) dans le secteur Nr :

Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles existantes, **sous réserve** que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE

-1- Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de l'enlèvement des ordures ménagères et de la défense contre l'incendie.

- Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

- Pour les clôtures situées à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours, des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

-2- Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

-1- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

-2- Assainissement**- a - Eaux usées**

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute natures devront être traitées et évacuées conformément aux règles sanitaires en vigueur.

- b- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe au droit du terrain d'assiette.

En l'absence de réseau, les constructions ou installations sont autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales.

-3- Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins sur une ligne publique de distribution de caractéristique suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Il convient également de respecter les dispositions du chapitre 3 de l'annexe du présent règlement.

ARTICLE N.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune superficie minimale n'est imposée. Néanmoins, il est rappelé que Pour toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif conformément aux dispositions de l'article N 4-2 ci-dessus, les caractéristiques du terrain d'assiette (surface, forme, pente, etc...) et la nature du sol, doivent être conformes aux besoins de la filière autorisée.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la restauration et de l'extension d'une construction existante

ARTICLE N.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**- a - Dispositions générales**

Le long des voies ou des emprises publiques, les constructions devront être implantées à cinq mètres (5,00 m) au moins de l'alignement et à neuf mètres (9,00 m) au moins de l'axe de la voie.

- b- Dispositions particulières

Des implantations ne respectant pas les retraits minima prévus au § ci-dessus peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent :

- pour les extensions de bâtiments existants édifiés à l'intérieur de la marge de recul obligatoire à condition de respecter un retrait au moins égal à celui de la construction existante;
- pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3,00 m), sauf lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages d'équipement collectif d'infrastructure, aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

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

Les bâtiments non contigus construits sur une même propriété doivent être édifiés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment, au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à quatre mètres (4 mètres).

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus

Dans le secteur NH, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20% de la superficie du terrain.

Non réglementée pour le reste de la zone.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages d'équipement collectif d'infrastructure, aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMUM

1- Définition

- La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit

2- Règle

Dans le cas d'extension de constructions à usage d'habitation, leur hauteur à l'égout du toit ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus de 1 mètre. La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres.

La hauteur maximale des bâtiments destinés à l'accueil des animaux ou à usage de loisir privé est fixée à 5 mètres.

La hauteur des constructions n'est pas réglementée pour les équipements à usage d'infrastructure, aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux ou pour les aménagements spécifiques nécessaires à l'observation de la faune, de la flore et des paysages,

ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR

A/- Dispositions générales

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

B/- Prescriptions particulières

Nonobstant toute disposition énoncée ci-dessous, toute construction faisant appel à une architecture contemporaine de qualité, ainsi que tout dispositif ou toute installation visant la production d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques, éolienne, etc.), l'économie d'énergie, ou la qualité environnementale et bioclimatique de la construction (construction bois, toitures végétalisées, toitures terrasses, etc.) est autorisé dans la mesure où il s'intègre à l'environnement bâti et naturel et est compatible avec le voisinage de l'habitat. Les panneaux photovoltaïques seront obligatoirement installés en toiture, dont ils respecteront strictement la pente.

1 – Constructions à usage d'habitation ou assimilées (gîtes, etc...)

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage local.

a) Facades :

L'aspect des façades devra être conforme au caractère original de l'architecture locale notamment avec l'utilisation d'enduits dans le ton des sables locaux. Celles ci devront présenter un aspect fini qui exclu l'emploi à nu de tôle galvanisée ou des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuse, parpaing....

b) Toitures :

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, mises en œuvre conformément aux règles de l'art, la pente et la nature des matériaux devra respecter le caractère des lieux avoisinants.

Une réalisation différente en terme de pente ou l'utilisation de matériaux de couverture autre que ceux cités ci-dessus peut être autorisée dans les cas suivants :

- lorsque le parti architectural ou technique le justifie,
- pour les restaurations de toitures existantes,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés.

c) Les bâtiments annexes :

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuse, parpaing....est interdit.

d) Les clôtures : Les clôtures et portails devront être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel ou ouvrages similaires existant dans le voisinage. Les clôtures en béton préfabriquées sont interdites. La hauteur des clôtures est limitée à un mètre cinquante (1 mètre 50).

Les ouvrages grillagés devront être doublés d'une haie bocagère réalisée de préférence avec des essences locales.

2 - Constructions à usage d'activité agricole (zone Nr), de camping (Nc) ou d'équipement collectif d'infrastructure.

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

3 – Bâtiments destinés à l'hébergement et au stockage de nourriture pour les animaux et au loisirs:

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction, il devront en outre être fermés uniquement sur trois cotés, présenter

un aspect fini qui exclu l'emploi à nu de tôle galvanisée ou des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuse, parpaing...

ARTICLE N.12 – STATIONNEMENT

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

2 – Le chapitre 1 de l'annexe du présent règlement indique les normes à respecter.

3 - Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1- Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts. La plantation de haies mono - spécifiques à base de thuyas, de cyprès de Leyland ou de laurier est interdite. En zone NPi une bande végétale permanente d'une largeur de 5 mètres devra être maintenue.

2- Espaces boisés classés

Les espaces boisés, figurant au plan comme Espaces boisés classés à conserver et à protéger, sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

4 - Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123-1-5-7 du code de l'Urbanisme.

Les boisements, les parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements et équipements nécessaires à la circulation publique. Toute haie identifiée au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme, doit être maintenue en terme de linéaire existant. Les sujets détruits à l'occasion de travaux doivent être remplacés. Les nouveaux sujets devront être conformes aux essences naturellement présentes sur le site.

Les accès existants, traversant une haie identifiée pourront être conservés, même si ils ne figurent pas au document graphique. Si au titre de cette identification, une unité foncière se trouve être enclavée, il pourra être réalisé un accès et un seul dans le respect des dispositions relatives aux accès de l'article 3 du présent règlement de zone.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ANNEXE DU REGLEMENT

CHAPITRE 1 : STATIONNEMENT

Lors de toute opération d'occupation du sol, des aires de stationnement, dont les normes minimales sont définies ci-dessous, doivent être réalisées, sauf s'il existe des places de stationnement publiques à moins de 100 mètres.

Toutefois, pour les aménagements et les transformations de locaux, les aires de stationnement ne seront dues que pour les extensions effectives des constructions existantes.

Constructions à usage d'habitation :

1 place par logement.

Commerces couverts avec surface alimentaire :

1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher jusqu'à 300 m² et 1 place pour 20 m² de surface de plancher supplémentaire au delà de 300 m².

Commerces couverts sans surface alimentaire :

1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.

Commerces de plein air :

1 place de stationnement pour 300 m² de surface de vente non couverte et 1 place pour 50 m² de surface de vente non couverte supplémentaire au-delà de 300 m².

Bureaux et cabinets de professions libérales :

1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher.

Etablissements industriels et artisanaux :

1 place de stationnement pour 2 employés.

Etablissements hospitaliers, cliniques et maisons de retraite :

1 place de stationnement pour 2 lits.

Foyers logements pour personnes âgées :

1 place pour 2 logements.

Résidences d'étudiants :

1 place par logement ou chambre.

Hôtels :

1 place de stationnement pour 2 chambres.

Restaurants et Bars :

1 place de stationnement pour 30 m² de salle de restaurant.

Salles de spectacles, de réunions et discothèques :

1 place de stationnement pour 10 personnes.

Etablissements d'enseignement et de formation :

1 place de stationnement pour 10 élèves.

Edifices de culte :

1 place de stationnement pour 10 personnes.

Equipements sportifs et de jeux :

1 place de stationnement pour 2 joueurs et 1 place de stationnement pour 5 spectateurs jusqu'à 500 personnes, et 1 place de stationnement pour 10 spectateurs au delà de 500 personnes (avec possibilité d'utilisation mixte des places de stationnement pour un autre usage).

CHAPITRE 2 : EDF - COULOIRS DE LIGNES A HAUTE ET TRES HAUTE TENSION

Sur le plan des servitudes d'utilité publique (6 D1), les couloirs affectés au passage de lignes électriques futures sont reportés à titre indicatif.

Des autorisations de construire sur les terrains intéressés par ces couloirs peuvent être accordées. S'il n'existe pas de limitations imposées pour des raisons étrangères aux projets de lignes électriques, la construction de bâtiments de hauteur n'excédant pas huit mètres (8,00 m.) peut être autorisée.

Ces projets de bâtiments seront toutefois soumis pour avis à Electricité de France - Centre Régional de Transport d'Energie et des Télécommunications de l'Ouest.

CHAPITRE 3 : RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

1. Obligation de rétablir la réception des émissions de Télévision.

L'article L.112-12 du Code de la Construction et de l'Habitation impose au constructeur d'un immeuble gênant la réception des émissions de télévision, de prévoir, à sa charge, un système rétablissant des conditions de réception satisfaisantes, les copropriétaires devant, par la suite, en assurer le fonctionnement.

2. Obligation des lotisseurs et aménageurs.

Les réseaux du téléphone et de la télédistribution éventuelle, internes aux lotissements et aux groupements d'habitations, seront réalisés en souterrain.

Si le raccordement à certains de ces réseaux n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

3. Prescriptions particulières.

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers dans la partie privative aux réseaux de télécommunication doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire."

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages des télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent :

- les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique ;

- les ouvrages de télécommunications devront être conformes aux documents officiels des opérateurs, en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements doivent être équipés d'une infrastructure intérieure permettant le raccordement de chacun des logements aux réseaux de télécommunications.

Dans le cas de restauration d'un immeuble, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés par câbles courants posés sur les façades; il sera également demandé la mise en place de gaines ou fourreaux permettant la desserte intérieure des réseaux de télécommunications.

CHAPITRE 4 : PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Conformément aux dispositions de l'article L 522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en annexe sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délit contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du code pénal), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L 531-14 du Code du Patrimoine.

Article L 522-5 du code du patrimoine :

Avec le concours des établissements publics ayant des activités de recherche archéologique et des collectivités territoriales, l'Etat dresse et met à jour la carte archéologique nationale. Cette carte rassemble et ordonne pour l'ensemble du territoire national les données archéologiques disponibles.

Dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique, l'Etat peut définir des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Article L 531-14 du Code du Patrimoine :

Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.

CARTOGRAPHIES PAGES SUIVANTES

**CHAPITRE 5 : ARRETE PREFECTORAL DU 03 FEVRIER 2005
DEFINISSANT LES CATEGORIES DE COUPES DISPENSEES DE
L'AUTORISATION DE COUPE ET D'ABATTAGE D'ARBRES**

* * * * *



PRÉFECTURE DE LA VIENNE

ARRETE 2005 / DDAF / SFEE / n°68en date du **03 FEV. 2005****Fixant les seuils de surface en dessous desquels les défrichements dans les bois des particuliers ne sont pas soumis à autorisation préalable****Le Préfet de la région Poitou-Charentes
PREFET DE LA VIENNE
Officier de la légion d'honneur,
Officier de l'Ordre national du Mérite**

VU la Loi d'Orientation sur la Forêt n° 2001-602 du 9 juillet 2001 ;

VU le décret n° 2003-16 du 2 janvier 2003 relatif à la procédure de contrôle des défrichements ;

VU le Code Forestier et notamment ses articles L.311-1 et L.311-2 ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2003-BC-58 en date du 13 janvier 2003 portant délégation de signature à M. François PENY, Sous-Préfet hors classe, Secrétaire Général de la Préfecture de la Vienne ;

VU l'avis du Conseil Général de la Vienne en date du 16 novembre 2004;

VU l'avis du Centre Régional de la Propriété Forestière en date du 15 juillet 2004;

VU l'avis de la Direction Régionale de l'Environnement de Poitou-Charentes en date du 04 octobre 2004;

VU l'avis de la Direction Départementale de l'Équipement en date du 25 novembre 2004;

VU l'absence de remarque de la Chambre d'Agriculture ;

CONSIDERANT le faible taux de boisement du département de la Vienne ainsi que l'importance du morcellement des formations boisées ;**SUR** proposition du Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt ;**ARRETE****ARTICLE 1er :**Dans l'ensemble du département de la Vienne, tout défrichement, aussi minime soit-il, dans un bois de superficie supérieure ou égale à 1 hectare, même divisé en propriétés distinctes, est soumis à autorisation administrative préalable.**ARTICLE 2 :**Dans l'ensemble du département de la Vienne, tout défrichement, aussi minime soit-il, dans un parc ou jardin clos attenant à une habitation principale et de surface supérieure ou égale à 1 hectare, lié à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre 1^{er} du livre III du Code de l'Urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, requiert également une autorisation administrative préalable.**ARTICLE 3 :**Les dispositions des articles 1 et 2 entreront en vigueur à la date du **15 mars 2005**.Elles ne sont pas applicables aux opérations de défrichement **réalisées dans le cadre d'autorisations administratives délivrées avant cette date**.

ARTICLE 4 :

Dans un délai de 2 mois à compter de la publication du présent arrêté, il peut être introduit un recours :

Soit gracieux, auprès du Préfet de la région Poitou-Charentes, Préfet de la Vienne,

Soit hiérarchique, adressé au Ministre de l'agriculture, de l'alimentation, de la pêche et des affaires rurales,

Soit contentieux, en saisissant le Tribunal Administratif de Poitiers.

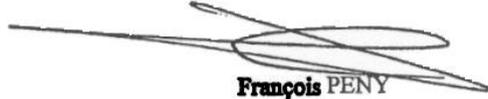
Après un recours gracieux ou hiérarchique, le délai de 2 mois du recours contentieux ne court qu'à, compter du rejet implicite ou explicite de l'un de ces deux recours.

ARTICLE 5 :

Le Secrétaire Général de la Préfecture de la Vienne, les Sous-Préfets de Châtelleraut et de Montmorillon, les Maires, le Commandant du groupement de gendarmerie de la Vienne, le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs et affiché dans toutes les communes.

Fait à Poitiers, le **03 FEV. 2005**

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général de la Préfecture de la Vienne,



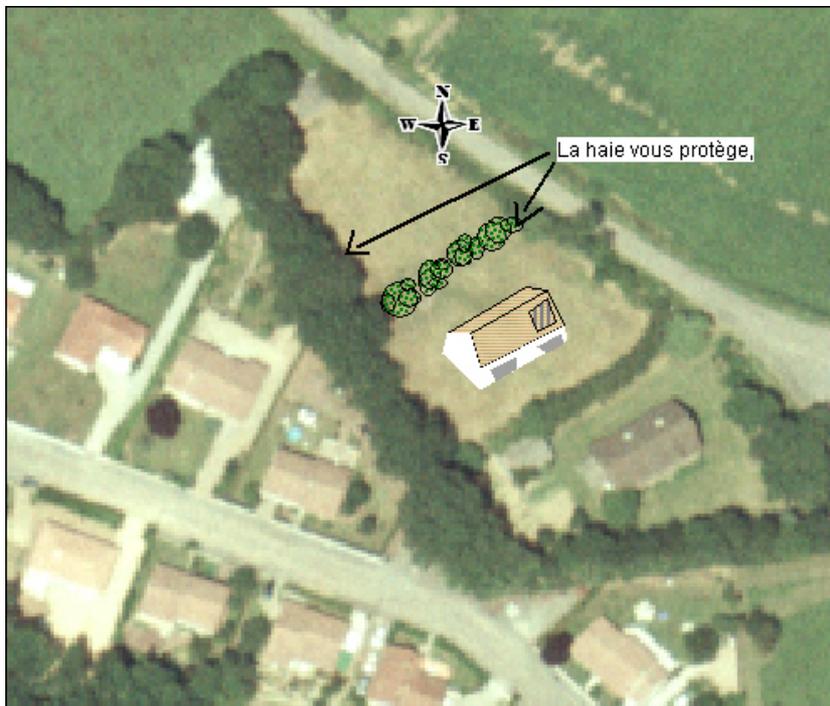
François PENY

CHAPITRE 6 **RECOMMANDATION EN MATIERE DE COLLECTE DES EAUX** **PLUVIALES ET D'ECONOMIE D'ENERGIE**

Comment tirer parti de l'exposition et de la végétation existante...?

La façade orientée au Nord, sera exposée au vent froid. Evitez donc les ouvertures et protégez la façade en positionnant le garage ou l'atelier par exemple, de manière à obtenir un espace tampon entre les pièces à vivre (chauffées) et les espaces extérieurs.

La façade Ouest est exposée aux vents forts et à la pluie. Là aussi vous devrez limiter les ouvertures, et dans le même cas que sur la façade Nord, vous pourrez y positionner le garage ou l'atelier.



La façade Est verra le soleil levant où la pluie et les vents sont rares. Vous pourrez y créer plus d'ouvertures et laisser entrer le soleil

La façade Sud est ensoleillée avec parfois du vent d'autan. Votre façade sera alors très ouverte.

Quelques pistes pour réussir l'intégration de votre construction :

- Les relations avec le voisinage, l'espace public: intimité, sécurité...?

- De quelle manière organiser la construction pour l'adapter à la géométrie de la parcelle et au relief du terrain naturel ?

- Tenir compte des éléments bâtis existants: implantation, volumes, hauteurs, orientations, couleurs...

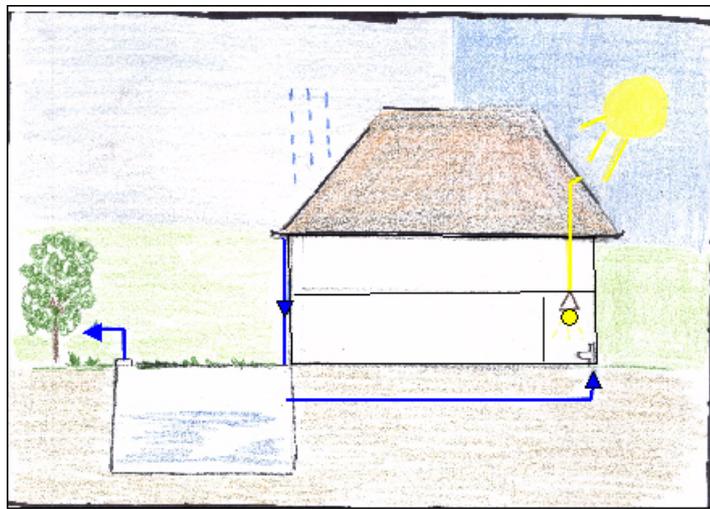
- Choisir les techniques de construction en fonction de l'aspect extérieur recherché: matières, couleurs... mais aussi pour économiser l'énergie !

Collecter l'eau de pluie pour :

- ménager les nappes phréatiques : l'eau est un bien précieux. et il est certain que ces coûts vont continuer à augmenter. Actuellement, la quantité d'eau utilisée par personne varie entre 150 et 300 litres par jour
- économiser sur sa facture d'eau : L'eau du robinet nécessite de lourds traitements pour la rendre potable (L'eau utilisée à domicile ne doit pas être uniquement potable : laver la voiture ou encore arroser le jardin peuvent être effectués en utilisant l'eau de pluie),

Comment utiliser l'eau de pluie ?

L'article 641 du code civil indique que tout propriétaire a le droit de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son terrain. En conséquence, chaque propriétaire peut récupérer et stocker l'eau de pluie dans des réservoirs et en user pour arroser son jardin.



Le schéma précédent illustre également une démarche plus globale avec l'économie d'énergie liée à l'utilisation de l'énergie solaire.

L'eau de pluie peut notamment être utilisée pour les toilettes, l'arrosage, le lavage. Elle peut également être stockée pour une utilisation ultérieure. Par exemple, pour le linge, l'eau de pluie est bénéfique puisqu'elle offre l'avantage d'être douce car non calcaire. La lessive a donc un pouvoir lavant plus important, ce qui permet de diminuer les doses; les adoucissants sont ainsi inutiles. L'eau calcaire dépose aussi des couches de tartres qui, lors du chauffage, provoquent encrassages, fuites, et pertes d'énergie.

Quelles sont les quantités d'eau récupérables ?

A titre indicatif, voici quelques exemples de consommation d'eau : laver une voiture (190 litres d'eau), lave linge (120 litres), WC (11 litres par utilisation), arroser un jardin (20 litres/m²).

On estime à environ 5000 à 7000 litres par mois l'eau de pluie récupérable dans le cas d'une maison individuelle de 100 m² au sol. On peut ainsi économiser 70 000 litres d'eau potable par an.

CHAPITRE 7 PALETTE VEGETALE

Nom commun	Nom latin	Nom local - patois
Arbres de 1ere grandeur (+ 20 m)		
 Châtaignier	Castanea sativa	châtagna
 Chêne pédonculé	Quercus robur	chagne
 Chêne sessile	Quercus petraea	chagne
 Frêne commun	Fraxinus excelsior	fragne
 Peuplier tremble	Populus tremula	Pouple, oyard, alae
 Pin sylvestre	Pinus sylvestris	sapin
Arbres de 2e grandeur (10-20 m)		
 Bouleau verruqueux	Betula pendula	Bétou, boula
 Charme	Carpinus betulus	Charpre, charmille
 Chêne pubescent	Quercus pubescens	chagne
 Erable champêtre	Acer campestre	Erable, rabble
 Frêne à feuilles aiguës	Fraxinus angustifolia	fragne
 Merisier	Prunus avium	aegrassâud
 Noyer	Juglans regia	Calounâe, naussâe, nor
 Saule cendré	Salix cinerea	vime
 Saule marsault	Salix caprea	Vime
 Saule roux	Salix atrocinerea	vime
Petits arbres / arbrisseaux (5-10 m)		
 Alisier torminal	Sorbus torminalis	Aljihâe, alujhâe
 Aubépine monogyne*	Crataegus monogyna	Abopin, mae
 Cormier	Sorbus domestica	Corme, cormenier
 Poirier commun	Pyrus pyraister	Pouèrèr, pouèrroune, r pouèrate
 Pommier sauvage	Malus sylvestris	Poumerasse, poumerate, pouma
Arbustes hauts (3-5 m)		
 Cerisier de Sainte-Lucie	Prunus mahaleb	
 Fusain d'Europe	Euonymus europaeus	Gara, vara, fusea
 Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea	Boes-sanguin, sanllin
 Cornouiller mâle	Cornus mas	
 Néflier	Mespilus germanica	maelâe
 Nerprun purgatif	Rhamnus catharticus	Morpin, noirpin
 Noisetier	Corylus avellana	Nosella, nousella
 Prunellier épineux	Prunus spinosa	Epine, épine nègre, nére
 Orme champêtre	Ulmus campestris	Umea, umau, ourmé
 Sureau noir	Sambucus nigra	sujha
Arbustes bas (1-3 m)		
 Bourdaïne	Frangula alnus	Bordaene, siun
 Buis	Buxus vulgaris	Ousane, brouétat
 Eglantier	Rosa canina	Bbagoullun, vache, écorche-çhu
 Epine blanche*	Crataegus laevigata	Boessun-bilan
 Ronce	Rubus ulmifolius	Erunde, runde, veurdau
 Troène	Ligustrum vulgare	trouille, verdèle, comorau
 Viorne lantane	Viburnum lantana	Boes-de-levre
 Viorne obier	Viburnum opulus	Callebote, barbe-de-bouc
Plantes tapissantes et grimpantes		
 Chèvrefeuille	Lonicera periclymenum	Miche-aus-chebres, chebrefeuille
 Clématite	Clematis vitalba	Vioche, viouche, verioche
 Lierre	Hedera helix	Lire, ile, érassè

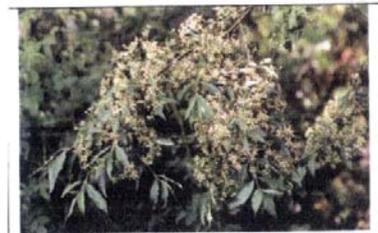
*Si l'aubépine reste partout un élément indissociable de nos paysages, son emploi est désormais réglementé en raison de la maladie du feu bactérien qui sévit à l'échelle nationale.



Noisetier



Prunellier



Fusain d'Europe

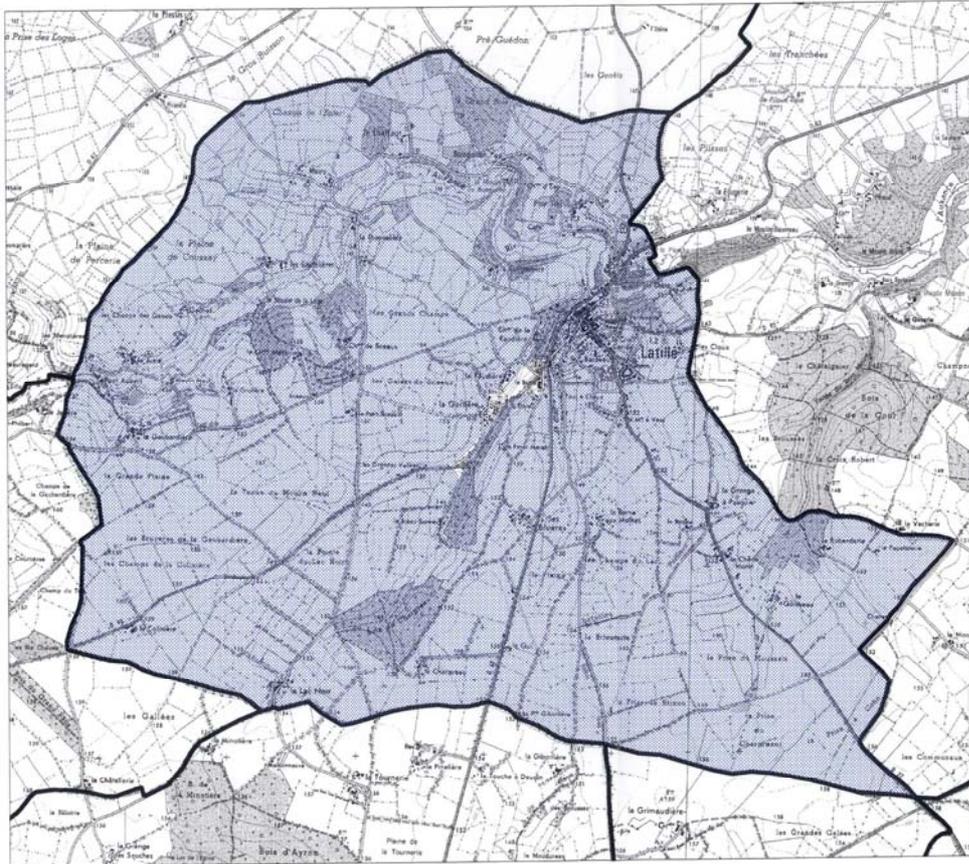


Néflier

LÉGENDE

-  PERSISTANT
-  SEMI-PERSISTANT
-  BRISE-VENT TAILLÉ
-  BRISE-VENT NON TAILLÉ
-  CROISSANCE RAPIDE
-  CROISSANCE LENTE
-  CONSOLIDATION DES SOLS

CHAPITRE 8 **RECOMMANDATION EN MATIERE DE CONSTRUCTION POUR LA PRISE** **EN COMPTE DU RISQUE LIE AU GONFLEMENT ET A LA** **RETRACTATION DES ARGILES**



Mouvements différentiels de terrain liés
au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux

COMMUNE DE LATILLE

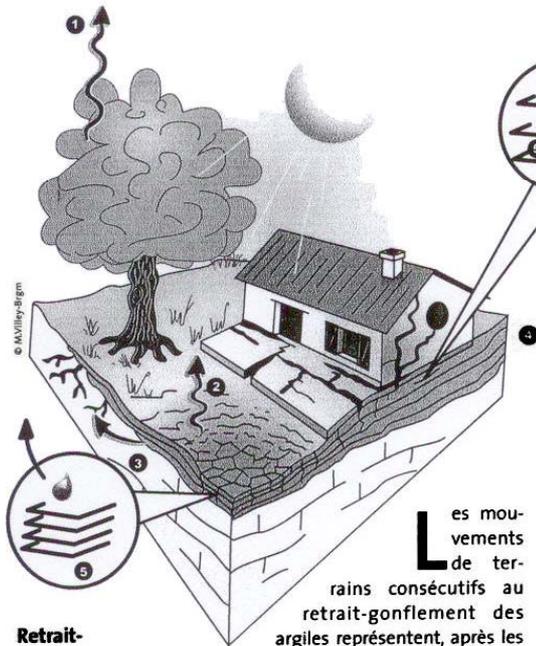
Zone moyennement exposée

Sources : IGN, SCAN 25, BRGM



Retrait-gonflement : quand la terre craque et fissure le bâti.

Les sols argileux se contractent sous l'effet de la sécheresse et occasionnent des dégâts importants aux constructions. Le BRGM analyse et cartographie cet aléa coûteux pour la société.



Retrait-gonflement

- 1 Evapotranspiration
- 2 Evaporation
- 3 Absorption par les racines
- 4 Couches argileuses
- 5 Feuilletts argileux
- 6 Eau interstitielle

Les mouvements de terrains consécutifs au retrait-gonflement des argiles représentent, après les inondations, la sinistralité la plus coûteuse en France au titre des catastrophes naturelles. Entre 1991 et 2003, près de 5000 communes situées dans 75 départements ont été reconnues en état de catastrophe naturelle avec à la clef une indemnisation supérieure à 3 milliards d'euros. L'enjeu est donc de taille. C'est pourquoi le ministère de l'Ecologie et du Développement durable a chargé le BRGM

d'établir une cartographie détaillée de cet aléas dans les 33 départements les plus exposés. L'objectif est bien sûr de limiter les désordres dus à cet aléa mais aussi de lancer une campagne de sensibilisation et de prévention de ce phénomène peu connu du grand public.

UNE LOGIQUE « MÉCANIQUE »

La sécheresse qui a sévi en France au cours de l'été 2003 a une conséquence souvent ignorée du public : les dégâts dus au retrait-gonflement des sols argileux. Ces désordres apparaissent principalement



Fissuration

après les grandes périodes de manque d'eau (1976, 1989-91, 1996-97) selon une logique « mécanique » bien connue des géologues et géotechniciens : le volume de l'argile se modifie en fonction de sa teneur en eau avec des amplitudes plus ou moins spectaculaires. Dans les régions tempé-

33 départements concernés

Les régions les plus sensibles sont concentrées dans certaines zones : Flandre, couronne parisienne, sud du Bassin parisien (surtout les Yvelines, la Seine-et-Marne et l'Essonne), grand Sud-Ouest (jusqu'à 94 % de communes sinistrées dans le Gers), bassin de la Limagne, bassin d'Apt...

A la demande du ministère de l'Ecologie et du Développement durable, le BRGM réalisera au moins 33 cartes départementales d'ici 2004 qui seront, à terme, disponibles sur Internet. Les zonages PPR issus de ces cartes sont déjà achevés dans plusieurs départements (Deux-Sèvres, Seine-Saint-Denis, Gers, Dordogne, Tarn-et-Garonne, Lot et-Garonne, Vienne, Indre et Essonne).

rées, où les argiles souvent gorgées d'eau ont une capacité de gonflement limitée, ce risque concerne essentiellement le retrait.

À l'inverse, dans les zones arides ou semi-arides ces argiles gonflent après des pluies intenses et provoquent là encore des mouvements importants.

En France, c'est lors des périodes de sécheresse que les évolutions les plus spectaculaires sont enregistrées. Quand l'évaporation est forte, les argiles se rétractent, ce qui se manifeste par des tassements du sol. Le phénomène est accentué par la présence d'arbres dont les racines peuvent pomper l'eau et assécher le sol jusqu'à 3, voire 5 mètres de profondeur. Sous un bâtiment, le sol imperméabilisé conserve un équilibre constant car l'évaporation y est limitée. Mais à l'extérieur, le sol, directement

soumis à évaporation, se rétracte. Cette opposition se traduit alors par des mouvements différentiels et entraîne des désordres sur les façades des constructions dont les fondations ne sont pas suffisamment profondes ou la structure pas assez rigide. En France, l'habitat individuel est sensible à cet aléa car les études géotechniques préalables sont rares et les constructions souvent réalisées à l'économie.

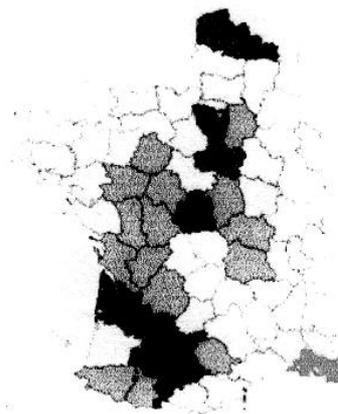
CARTOGRAPHIER POUR PRÉVENIR

Des mesures simples de construction permettraient de réduire les dégâts y compris dans les zones très sensibles. «Encore faut-il,» estime Marc Vincent un des spécialistes de cette question qui travaille au BRGM de Marseille, «arriver à délimiter les zones sensibles au phénomène, première étape d'une politique de prévention du risque».

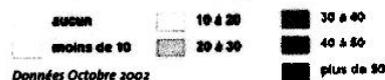
C'est pour répondre à cet objectif que le BRGM a élaboré une méthodologie spécifique de cartographie de l'aléa retrait-gonflement. Des premières études ont été engagées en 1995-96 à Manosque puis sur l'ensemble des Alpes de Haute-Provence. Elles ont permis de caractériser les facteurs de déclenchement du phénomène, d'étudier des indicateurs et de proposer une technique de cartographie à l'échelle départementale. Cette méthodologie, validée dans les Deux-Sèvres puis l'Essonne, est désormais adoptée pour le programme national concernant au moins 33 départements. Plusieurs cartes départementales d'aléas à 1/50 000 sont aujourd'hui achevées avec trois niveaux (aléas faible, moyen, fort) définis en fonction des risques. Les zonages réglementaires des communes, à l'échelle du 1/10 000, desti-

nés à la réalisation de Plan de Prévention des Risques (PPR), sont issus directement de ces cartes départementales. Même si tous les terrains restent constructibles (y compris en aléa fort), ces PPR définissent des règles constructives à respecter pour les constructions nouvelles.

Carte des départements sensibles au risque de retrait-gonflement



Nombre d'arrêts dans le département



Données Octobre 2002

Cet aléa pourrait devenir un enjeu capital à moyen et long terme dans l'hypothèse d'un réchauffement climatique. Il importe donc que tous les acteurs de l'habitat (architectes, entreprises de BTP, assureurs, élus, propriétaires) soient sensibilisés et surtout mobilisés pour agir.

Prévenir les dégâts

Très coûteux, les dégâts dus à cet aléa pourraient être réduits car on sait parfaitement construire sur des sols sensibles au retrait-gonflement. Il suffit pour cela d'appliquer certaines règles de construction :

- > approfondir les fondations pour ancrer les constructions au-delà de la zone soumise à l'évaporation superficielle
- > homogénéiser ces profondeurs d'ancrage pour éviter les dissymétries
- > réaliser un trottoir étanche autour de la maison pour limiter l'évaporation
- > maîtriser les eaux de ruissellement
- > ne pas planter d'arbres trop près de la maison

A titre d'exemple, le projet de PPR de Seine-Saint-Denis préconise une profondeur de fondations de 1,20 mètre en aléa fort et 0,80 m en aléa faible à moyen.

Pour en savoir plus :
Marc Vincent - Tél. 04 91 17 74 65.
Jocelyn Bouchut - Tél. 04 91 17 74 62.

Collaboration rédactionnelle :
Jean-Jacques Talpin

Centre scientifique et technique
BRGM - 3, avenue Claude-Guillemain - BP 6009
45060 Orléans Cedex 2 - Tél. 02 38 64 34 34
www.brgm.fr

Octobre 2003



CHAPITRE 10 : LEXIQUE

Accès :

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique

Acrotère

Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture qui la masque en partie ou en totalité en constituant un rebord. Couronne et acrotère jouent un rôle dans l'étanchéité.

Affouillement :

Trou, cavité produits dans le sol par un agent quelconque.

Alignement :

C'est la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée ou une emprise publique. Elle correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.

Bardage :

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

Changement de destination :

Passage pour une construction de l'une à l'autre des catégories de destination suivantes : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

NB : les locaux annexes d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Construction annexe :

Il s'agit d'un local accessoire situé sur la même unité foncière que la construction principale, implanté isolément ou accolé sans possibilité de circulation directe entre les deux, dont l'usage est non directement lié à la destination du bâtiment principal. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité.

Ex : garage, abri de jardin, abri à vélo,...

Construction principale :

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Coefficient d'occupation du sol :

Le C.O.S. fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édiflée sur un même terrain. Plus précisément, il s'agit du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré au sol. A titre d'exemple, un C.O.S. de 2 signifie que l'on peut construire deux mètres carrés de plancher hors œuvre pour chaque mètre carré de terrain.

Desserte :

Voie de communication qui dessert une parcelle ou une zone

Egout du toit :

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

Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Équipement public ou d'intérêt collectif :

Établissement public dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées aux types d'activités exercées.

Emprise publique :

Surface de terrain acquise par l'administration pour la construction d'un ouvrage (voies, places...)

Exhaussement :

Action d'augmenter la hauteur du sol

Extension :

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

Groupe d'habitations

Il s'agit d'un ensemble de un ou plusieurs bâtiments, comportant au moins deux locaux à usage d'habitation destinés à être occupés à titre privatif, et faisant l'objet d'une unique demande de permis de construire sur une même parcelle initiale d'assiette.

Hauteur de construction (art.10) :

Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions, elle est exprimée en mètre ou par référence à une côte altimétrique. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux soit jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures inclus, sauf pour l'habitat individuel où ils sont exclus, soit jusqu'à l'égout du toit (ou l'acrotère).

Limite séparative :

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

Lotissement

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis. (CU, art L442-1)

Matériaux de caractère précaire :

Matériaux dont on ne peut garantir la durée, la solidité, la stabilité; qui, à chaque instant, peuvent être remis en cause

Mur bahut :

Mur bas qui porte un dispositif à claire-voie (ex : grille...)

Retrait :

On appelle retrait, une zone non construite, dont la largeur est mesurée à l'horizontale, perpendiculairement au mur du bâtiment, jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

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 :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Unité foncière :

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

Volumétrie :

Aspect d'un bâtiment du point de vue des grandes masses, du gabarit.