

PLAN LOCAL D'URBANISME

6

REGLEMENT

Elaboration du PLU prescrite le 29 avril 2003
Projet de PLU arrêté le 03 avril 2007
Enquête publique du 23 octobre 2007 au 24 novembre 2007 inclus
PLU approuvé le

29 AVR. 2008



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

Le Maire



SESAER OUEST
Environnement
Assainissement - Urbanisme

8 Rue Saint Roch
35 390 GRAND FOUGERAY
Tel : 02-99-08-44-99

Sommaire

<u>DISPOSITIONS GENERALES</u>	P 3
<u>Les zones urbaines</u>	P 7
<i>Chapitre 1 - Règlement applicable aux zones UA</i>	P 8
<i>Chapitre 2 - Règlement applicable aux zones UC</i>	P 15
<i>Chapitre 3 - Règlement applicable aux zones UY</i>	P 22
<i>Chapitre 4 - Règlement applicable aux zones UE</i>	P 27
<u>Les zones à urbaniser</u>	P 32
<i>Chapitre 5 - Règlement applicable aux zones 1 AU</i>	P 33
<i>Chapitre 6 - Règlement applicable aux zones 2 AU et aux secteurs 2 AUY, 2 AUE</i>	P 38
<u>Les zones agricoles</u>	P 41
<i>Chapitre 7 - Règlement applicable aux zones A et au secteur Aa</i>	P 42
<u>Les zones naturelles</u>	P 48
<i>Chapitre 8 - Règlement applicable aux zones N et aux secteurs Np, Nh,</i>	P 49
<u>Lexique</u>	P 56

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

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Plounevez Moëdec

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1) Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14 du code de l'Urbanisme - Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111 15 et R 111-21.

Outre les dispositions ci-dessus, 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 :

- 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 archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L 531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.
- les dispositions de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent aux zones traversées par les autoroutes et voies classées à grande circulation.

Rappel : Art L.111-1-4 : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière, et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- ✓ aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- ✓ aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- ✓ aux bâtiments d'exploitation agricole,
- ✓ aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

- les dispositions de l'article L 111-3 du code de l'urbanisme : « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le Plan Local d'Urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié ».

2) Se superposent de plus aux dispositions prévues au titre II du présent règlement, les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 126-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1) Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent des dispositions, délimitées au plan de zonage et désignées par les indices ci-après :

- Les zones urbaines

UA Le centre ancien de Plounevez Moëdec,

UC Les extensions contemporaines aux abords du noyau ancien et les villages pouvant faire l'objet d'un confortement limité de leur urbanisation.

UE Zone urbaine affectée aux équipements de sport, de loisirs, culturels et scolaires

UY Zone urbaine affectée aux activités économiques non insérables dans les espaces urbanisés à dominante résidentielle.

- Les zones à urbaniser

1AU Zone à urbaniser à court et moyen termes

2 AU Zone à urbaniser à long terme (son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification ou une révision du PLU)

Elles comprennent des secteurs :

2 AU Y : secteur à urbaniser à long terme (vocation économique, réservé à l'implantation d'activités économiques non insérables dans les espaces urbanisés à vocation majoritairement résidentielle).

2 AUE : secteur à urbaniser long terme, réservé aux activités de loisirs, sportives, culturelles et scolaires.

La zone agricole A :

Zone équipé ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend un secteur Aa ayant une vocation agricole mais au sein duquel les constructions et installations en lien avec cette activité ne seront pas admises.

- La zone naturelle et forestière N

Les zones naturelles et forestières sont des 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'espace naturel

Elle comprend des secteurs

Nh : zone d'habitat diffus et petits lieux dits constitués en partie de logements et activités éparses.

Np : zone naturelle de protection stricte englobant les vallées humides, les prairies humides, les zones humides en général et les sites très sensibles aux niveaux environnemental et paysagé (zone natura 2000, ZNIEFF, ...).

2) **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts : ils sont repérés sur les documents graphiques conformément à la légende et se superposent au zonage.

3) **Les espaces boisés classés** : les plans comportent aussi des terrains identifiés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer. Ils sont repérés conformément à la légende et sont soumis aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

4) **Les éléments remarquables du paysage** :

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

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

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

ARTICLE 5 : LES ZONES HUMIDES

En application de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, de l'article L.211-1 du Code de l'Environnement, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment, les constructions de toute nature, les remblais, les déblais, les drainages....

Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont des secteurs déjà urbanisés ou bien des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Quatre types de zones urbaines ont été déterminés sur la commune :

1 - Zone UA : elle correspond au centre ancien de Plounevez Moëdec

2 - Zone UC : elle rassemble les extensions contemporaines aux abords du noyau ancien. Ponctuellement, subsistent dans ces ensembles quelques constructions anciennes. Elle identifie également les villages pouvant faire l'objet d'un confortement limité de leur urbanisation.

Les zones UA et UC sont caractérisées par une mixité des fonctions urbaines. Elles ont vocation à accueillir de l'habitat, des équipements et activités compatibles avec ce dernier.

3 - Zone UY : elle correspond aux zones d'activités économiques le long de la RN 12. Ces sites sont réservés à l'accueil d'activités économiques non insérables dans l'agglomération ou les écarts.

4 - Zone UE : elle correspond au plateau sportif et est réservée uniquement aux équipements, constructions et installations en lien avec les activités sportives, de loisirs, culturelles et scolaires

Chapitre 1 - Règlement applicable aux zones UA**ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :**

- ✓ Les constructions ou installations ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- ✓ Les constructions à usage agricole et d'activités artisanales nuisantes,
- ✓ Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de véhicules usagers non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature,
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- ✓ Les terrains aménagés de camping caravanning permanents ou saisonniers.
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

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

- ✓ La démolition des bâtiments sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.

ARTICLE UA 3 – Accès et Voirie :**1- Accès***

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

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

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

2 - Voirie*

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

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

ARTICLE UA 4 - Desserte par les réseaux :

1°/ - Eau

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

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

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

b) Eaux pluviales

Les constructions et les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

Après récupération et/ou infiltration, les eaux pluviales recueillies sur le terrain seront dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau public.

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

Les raccordements aux divers réseaux (électriques, téléphonique, de télédistribution, ...), doivent être établis en souterrain.

ARTICLE UA 5 – Caractéristiques des terrains :

Non réglementé.

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

- Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

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

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

Les constructions et installations liées aux divers réseaux sont exemptées des règles précédentes.

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

- Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative.

Les constructions et installations liées aux divers réseaux sont exemptées des règles précédentes.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - Hauteur* maximale des constructions:

- La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout des toitures ou 6 m à l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers.
- La hauteur des extensions des constructions existantes ne doit pas excéder celle du bâtiment à étendre.
- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4,5m au faîtage.

Les constructions et installations liées aux divers réseaux sont exemptées des règles précédentes

ARTICLE UA 11 - Aspect extérieur des constructions**Rappel :**

- Tout projet d'extension ou de modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment, de construction nouvelle, de réalisation de clôtures et de démolition (dans certains secteurs), doit faire l'objet d'une demande d'autorisation (permis de construire, déclaration de travaux, déclaration de clôture, permis de démolir).

Généralités

- Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.
- Les constructions annexes telles que garages, remises, abris... doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux et toute réalisation avec des moyens de fortune sera interdite.
- Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.
- Les capteurs solaires sur les bâtiments à rénover doivent être dans le plan de la toiture. Ils sont interdits sur les murs pignons.
- Tous travaux portant sur des bâtiments anciens existants doivent en respecter les dispositions d'origine et ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâti.

Restauration, transformation et extension de constructions anciennes

- Les modifications de façades devront s'inscrire dans le respect de la composition initiale, en particulier pour ce qui concerne les percements : position et proportion, dimensions, matériaux et finition des encadrements.
- Les extensions devront par leur volume, leur proportion, leur ordonnancement, les matériaux utilisés et leur accrochage au bâti existant être en parfaite harmonie avec lui.
- Les vérandas visibles de l'espace public sont interdites

Toitures

- Les bâtiments seront couverts en ardoises; des matériaux ayant l'aspect de l'ardoise ou de substitution pourront être employés pour les bâtiments annexes.
- Pour sauvegarder provisoirement un bâtiment en péril, l'utilisation de matériaux économiques tels que la tôle ondulée est autorisée.
- Les formes et les pentes de toitures de l'architecture traditionnelle seront respectées
- Les lucarnes existantes ainsi que les souches de cheminées seront maintenues et restaurées.
- Les ouvertures en toiture devront respecter l'organisation et les proportions des ouvertures initiales du bâtiment.
- Les châssis de toit doivent être encastrés

Enduits et joints

- Les enduits de façades seront réalisés au mortier de chaux et de sable de carrière ou équivalent moderne d'une teinte en harmonie avec la pierre locale.
- L'utilisation du ciment est à proscrire sur les maçonneries anciennes.

Menuiseries

- Les menuiseries blanches et/ou plastiques sont interdites.
- Dans leur composition, les menuiseries devront respecter le caractère des menuiseries originelles.

Les constructions neuves

- les constructions nouvelles devront s'inspirer de l'architecture locale traditionnelle, respecter les constantes de ce bâti et reprendre les éléments de composition pour tout ce qui concerne l'aspect extérieur :
 - simplicité des volumes
 - les toitures seront à deux pans symétriques en ardoises naturelles ou en matériau en ayant l'aspect avec une pente comprise entre 40 et 50°. Les toitures terrasses seront acceptées si leur surface n'excède pas 30 % de la surface couverte de la construction
 - les ouvertures seront plus hautes que larges
- Toutes constructions s'inspirant d'architectures traditionnelles extra régionales sont interdites.

Les annexes

- Les constructions telles que garages, remises, hangars, ateliers, abris de jardin ... devront, par leur aspect, leurs matériaux et leur implantation sur la parcelle, s'intégrer parfaitement avec l'environnement bâti et naturel existant.
- Les bâtiments annexes intégrés à la clôture sur rue devront présenter une qualité architecturale égale à celle de la maison principale : matériaux de façade et de couverture, couleur, proportions des volumes et des ouvertures.

Les clôtures

Clôtures sur rues

- Les clôtures existantes anciennes et de qualité seront conservées ou aménagées dans la mesure où il y a lieu de préserver une perspective remarquable. Tout projet de démolition complète, d'arasement partiel ou de remplacement par maçonnerie enduite ou une haie végétale qui porterait atteinte au caractère architectural d'une rue, pourra être refusé.
- Les clôtures nouvelles seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec leur environnement. Les palissades composées de panneaux pleins en béton ou en bois ou de matériaux de fortune sont interdites.
- La hauteur de ces clôtures est limitée à 1,50 m, elle pourra être modifiée en cas de prolongation d'un muret existant intéressant.

Clôtures en limites séparatives et fond de parcelles

- L'usage de plaques de béton, de panneaux pleins en bois et de matériaux de fortune est interdit.

ARTICLE UA 12 - Stationnement :

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

ARTICLE UA 13 - Espaces libres et plantations ;

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.
- Les haies mono spécifiques sont interdites ; les essences locales sont imposées.

ARTICLE UA 14 - Coefficient d'occupation du sol :

Non réglementé.

Chapitre 2 - Règlement applicable aux zones UC**ARTICLE UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :**

- ✓ Les constructions ou installations ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- ✓ Les constructions à usage agricole et d'activités artisanales nuisantes,
- ✓ Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de véhicules usagers non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature,
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- ✓ Les terrains aménagés de camping caravanning permanents ou saisonniers.
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

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

- ✓ La démolition des bâtiments sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.

ARTICLE UC 3 - Accès et Voirie :**1- Accès***

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

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

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

2 - Voirie*

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

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

ARTICLE UC 4 - Desserte par les réseaux :

1° - Eau

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

2° - Assainissement

a) Eaux usées

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

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

b) Eaux pluviales

Les constructions et les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

Après récupération et/ou infiltration, les eaux pluviales recueillies sur le terrain seront dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau public.

3° - Electricité, téléphone, télédistribution

Les raccordements aux divers réseaux (électriques, téléphonique, de télédistribution, ...), doivent être établis en souterrain.

ARTICLE UC 5 - Caractéristiques des terrains :

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation d'un système autonome conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

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

Les constructions doivent être édifiées :

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

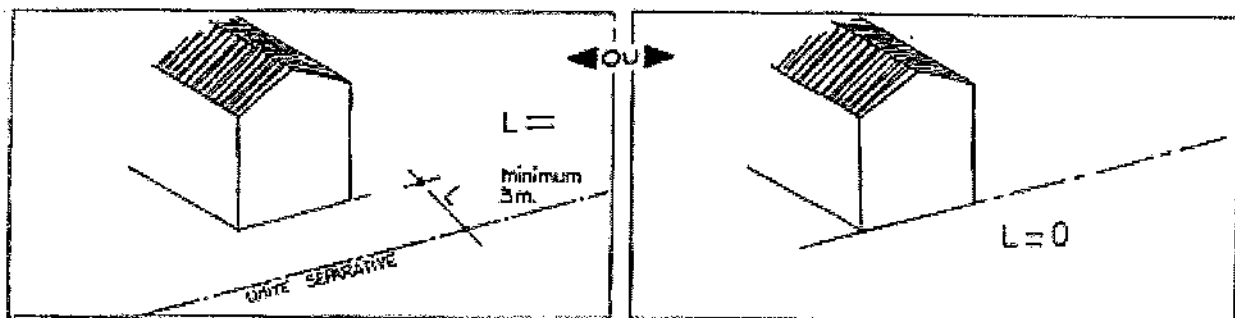
Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux alinéas précédents sont possibles :

- ⊗ Lorsqu'une construction existante est implantée dans la marge de recul, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal.

Les constructions et installations liées aux divers réseaux sont exemptées des règles précédentes.

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

- Les constructions doivent être implantées :
 - ⊗ Soit en limite séparative,
 - ⊗ Soit avec un retrait minimum de 3 mètres.



Les constructions et installations liées aux divers réseaux sont exemptées des règles précédentes.

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

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 - Hauteur* maximale des constructions:

- La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures ou 6 m à l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers.
- La hauteur des extensions des constructions existantes ne doit pas excéder celle du bâtiment à étendre.
- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4,5m au faitage.

Les constructions et installations liées aux divers réseaux sont exemptées des règles précédentes.

ARTICLE UC 11 - Aspect extérieur des constructions

Rappel :

- Tout projet d'extension ou de modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment, de construction nouvelle, de réalisation de clôtures et de démolition (dans certains secteurs), doit faire l'objet d'une demande d'autorisation (permis de construire, déclaration de travaux, déclaration de clôture, permis de démolir).

Généralités

- Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.
- Les constructions annexes telles que garages, remises, abris... doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux et toute réalisation avec des moyens de fortune sera interdite.

- Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.
- Les capteurs solaires sur les bâtiments à rénover doivent être dans le plan de la toiture. Ils sont interdits sur les murs pignons.
- Tous travaux portant sur des bâtiments anciens existants doivent en respecter les dispositions d'origine et ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâti.

Restauration, transformation et extension de constructions anciennes

- Les modifications de façades devront s'inscrire dans le respect de la composition initiale, en particulier pour ce qui concerne les percements : position et proportion, dimensions, matériaux et finition des encadrements.
- Les extensions devront par leur volume, leur proportion, leur ordonnancement, les matériaux utilisés et leur accrochage au bâti existant être en parfaite harmonie avec lui.
- Les vérandas visibles de l'espace public sont interdites

Toitures

- Les bâtiments seront couverts en ardoises; des matériaux ayant l'aspect de l'ardoise ou de substitution pourront être employés pour les bâtiments annexes.
- Pour sauvegarder provisoirement un bâtiment en péril, l'utilisation de matériaux économiques tels que la tôle ondulée est autorisée.
- Les formes et les pentes de toitures de l'architecture traditionnelle seront respectées
- Les lucarnes existantes ainsi que les souches de cheminées seront maintenues et restaurées.
- Les ouvertures en toiture devront respecter l'organisation et les proportions des ouvertures initiales du bâtiment.
- Les châssis de toit doivent être encastrés

Enduits et joints

- Les enduits de façades seront réalisés au mortier de chaux et de sable de carrière ou équivalent moderne d'une teinte en harmonie avec la pierre locale.
- L'utilisation du ciment est à proscrire sur les maçonneries anciennes.

Menuiseries

- Les menuiseries blanches et/ou plastiques sont interdites.
- Dans leur composition, les menuiseries devront respecter le caractère des menuiseries originelles.

Les constructions neuves

- Les constructions nouvelles devront être traitées dans le souci de leur insertion soignée dans l'environnement naturel et bâti à partir de leur implantation, de leur volumétrie, des matériaux et de la couleur.
- Les projets devront justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.
- Les toitures terrasses seront acceptées si leur surface n'excède pas 30 % de la surface couverte de la construction.

Les annexes

- Les constructions telles que garages, remises, hangars, ateliers, abris de jardin ... devront, par leur aspect, leurs matériaux et leur implantation sur la parcelle, s'intégrer parfaitement avec l'environnement bâti et naturel existant.
- Les bâtiments annexes intégrés à la clôture sur rue devront présenter une qualité architecturale égale à celle de la maison principale : matériaux de façade et de couverture, couleur, proportions des volumes et des ouvertures.

Les clôtures

- Les clôtures nouvelles seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec leur environnement. Les palissades composées de panneaux pleins en béton ou en bois ou de matériaux de fortune sont interdites.

ARTICLE UC 12 - Stationnement :

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

ARTICLE UC 13 - Espaces libres et plantations :

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.
- Les haies mono spécifiques sont interdites ; les essences locales sont imposées.

ARTICLE UC 14 - Coefficient d'occupation du sol défini :

Non réglementé.

Chapitre 3 - Règlement applicable aux zones UY**ARTICLE UY 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :**

- ✓ Les constructions ou installations ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- ✓ Les constructions, installations nouvelles et extensions de constructions existantes de toute nature, non liées et non nécessaires aux activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux, de services.
- ✓ Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de véhicules usagers non liés à une activité existante sur l'unité foncière.
- ✓ Les dépôts de déchets, à l'exception des dépôts temporaires organisés pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination.

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

- ✓ Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne sont autorisées que pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone. Dans ce cas la construction à usage d'habitation doit être incluse au volume de l'activité.

ARTICLE UY 3 - Accès et Voirie :**1- Accès***

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

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

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

2 - Voirie*

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

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

ARTICLE UY 4 - Desserte par les réseaux :

1° - Eau

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

2° - Assainissement

a) Eaux usées

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

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

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

b) Eaux pluviales

Les constructions et les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

Après récupération et/ou infiltration, les eaux pluviales recueillies sur le terrain seront dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau public.

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

Les raccordements aux divers réseaux (électriques, téléphonique, de télédistribution, ...), doivent être établis en souterrain.

ARTICLE UY 5 - Caractéristiques des terrains :

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation d'un système autonome conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

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

Les constructions doivent être édifiées à :

- 40 m minimum de l'axe de la RN 12,
- 15 m minimum de l'alignement des routes départementales
- 5 m minimum en retrait dudit alignement des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Les constructions et installations liées aux divers réseaux sont exemptées des règles précédentes.

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

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

Les constructions et installations liées aux divers réseaux sont exemptées de la règle précédente.

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

Non réglementé.

ARTICLE UY 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE UY 10 - Hauteur* maximale des constructions:

- Non réglementé.

ARTICLE UY 11 - Aspect extérieur des constructions**Généralités**

- En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.
- Les bâtiments supports d'activités peuvent être réalisés et couverts en bardage.

Dans ce cas, la teinte du bardage doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les couleurs mates sont imposées.

Toitures**Couvertures**

- Pour les constructions et installations nécessaires aux activités économiques des couvertures différentes ou de conception nouvelle sont admises dès lors qu'elles s'harmonisent avec celles des constructions environnantes. Les tôles métalliques doivent être peintes. La teinte ardoise est imposée.

Ouvertures en toitures :

- Les châssis de toit doivent être encastrés.

Enduits, bardage et peintures de ravalement

- Le blanc pur n'est pas autorisé.

Clôtures

- Les palissades composées de panneaux pleins en béton ou en bois ou de matériaux de fortunes sont interdites

ARTICLE UY 12 - - Stationnement ;

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

ARTICLE UY 13 - Espaces libres et plantations ;

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

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

En cas de nouvelles plantations les essences locales en mélange sont imposées.

ARTICLE UY 14 - Coefficient d'occupation du sol ;

Non réglementé.

Chapitre 4 - Règlement applicable aux zones UE**ARTICLE UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :**

- ✓ Les constructions ou installations ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- ✓ Les constructions, installations nouvelles et extensions de constructions existantes de toute nature, non liées et non nécessaires aux activités sportives, culturelles, de loisirs et scolaires.
- ✓ Les constructions à usage agricole,
- ✓ Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de véhicules usagers et les dépôts de déchets de toute nature,
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

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

- ✓ Néant.

ARTICLE UE 3 - Accès et Voirie :**2- Accès***

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

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

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

2 - Voirie*

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

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

ARTICLE UE 4 - Desserte par les réseaux:

1°/ - Eau

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

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

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

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

b) Eaux pluviales

Les constructions et les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

Après récupération et/ou infiltration, les eaux pluviales recueillies sur le terrain seront dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau public.

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

Les raccordements aux divers réseaux (électriques, téléphonique, de télédistribution, ...), doivent être établis en souterrain.

ARTICLE UE 5 - Caractéristiques des terrains :

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation d'un système autonome conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

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

Les constructions doivent être édifiées à :

- 15 m minimum de l'alignement des routes départementales
- 5 m minimum en retrait de l'alignement des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Les constructions et installations liées aux divers réseaux sont exemptées des règles précédentes.

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

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

Les constructions et installations liées aux divers réseaux sont exemptées de la règle précédente.

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

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - Hauteur* maximale des constructions:

- Non réglementé.

ARTICLE UE 11 - Aspect extérieur des constructions

Généralités

- En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.
- Les bâtiments supports d'activités sportives, de loisirs, culturelles et scolaires peuvent être réalisés et couverts en bardage.
Dans ce cas, la teinte du bardage doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les couleurs mates sont imposées

Toitures

Couvertures

- Pour les constructions et installations nécessaires aux activités sportives, de loisirs, culturelles et scolaires, des couvertures différentes ou de conception nouvelle sont admises dès lors qu'elles s'harmonisent avec celles des constructions environnantes. Les tôles métalliques doivent être peintes. La teinte ardoise est imposée.

Ouvertures en toitures :

- Les châssis de toit doivent être encastrés.

Enduits, bardage et peintures de ravalement

- Le blanc pur n'est pas autorisé.

Clôtures

- Les palissades composées de panneaux pleins en béton ou en bois ou de matériaux de fortune sont interdites

ARTICLE UE 12 - Stationnement :

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

ARTICLE UE 13 - Espaces libres et plantations :

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

En cas de nouvelles plantations les essences locales en mélange sont imposées.

ARTICLE UE 14 - Coefficient d'occupation du sol :

Non réglementé.

Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser dites « AU » sont des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les zones à urbaniser sont de 2 types :

1 – les zones 1 AU ouvertes immédiatement à l'urbanisation.

2 – les zones 2 AU sont réservées à l'urbanisation à plus long terme. Leur ouverture est subordonnée à une procédure spécifique (modification ou révision du P.L.U.). Elles comportent 2 secteurs :

** « E » réservé à l'accueil d'activités de loisirs, sportives culturelles et scolaires.*

** « Y » : réservé à l'implantation d'activités économiques non insérables dans les espaces urbanisés à vocation majoritairement résidentielle.*

Chapitre 5- Règlement applicable aux zones 1 AU**ARTICLE 1 AU 1: Occupations et utilisations du sol interdites :**

Tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article 1 AU 2

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

Sont admises sous réserve que :

- La conception du projet respecte l'environnement initial du site, qu'elle soit étudiée en tenant compte de la totalité du périmètre délimité au plan de zonage et qu'elle intègre les orientations d'aménagement définies par le PLU;
- L'aménageur réalise l'ensemble des travaux de voirie, paysagers et divers réseaux.

1 °) Les opérations d'urbanisation dont l'affectation dominante est l'habitat.

2°) Sont autorisés dans le cadre des opérations susvisées ou indépendamment :

- Les équipements publics, d'intérêt général ou collectif de même que les logements de fonction qui leur sont liés,
- Les constructions annexes aux habitations,
- les aires de stationnement ouvertes aux publics,
- les affouillements et exhaussement de sols liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone

ARTICLE 1 AU 3 - Accès et Voirie :**1- Accès***

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

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

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

2 - Voirie*

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

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

ARTICLE 1 AU 4 - Desserte par les réseaux :

1° - Eau

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

2° - Assainissement

a) Eaux usées

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

b) Eaux pluviales

Les constructions et les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

Après récupération et/ou infiltration, les eaux pluviales recueillies sur le terrain seront dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau public.

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

Les raccordements aux divers réseaux (électriques, téléphonique, de télédistribution, ...), doivent être établis en souterrain.

ARTICLE 1 AU 5 - Caractéristiques des terrains :

Non réglementé

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

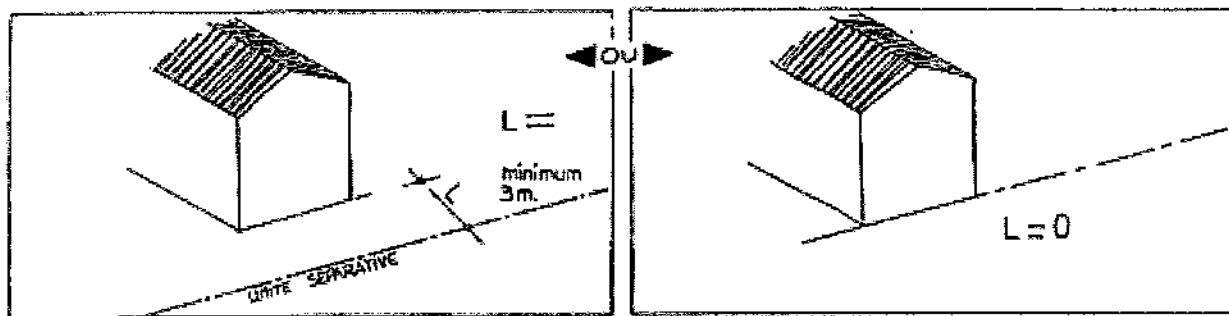
Les constructions doivent être édifiées à 5 m minimum en retrait de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Les constructions et installations liées aux divers réseaux sont exemptées des règles précédentes.

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

Les constructions doivent être implantées :

- ⚡ Soit en limite séparative,
- ⚡ Soit avec un retrait minimum de 3 mètres.



Les constructions et installations liées aux divers réseaux sont exemptées des règles précédentes.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1 AU 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE 1 AU 10 - Hauteur* maximale des constructions

- La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures ou 6 m à l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers.
- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4,5m au faîtage.

Les constructions et installations liées aux divers réseaux sont exemptées des règles précédentes.

ARTICLE 1 AU 11 - Aspect extérieur des constructions**Rappel :**

- Tout projet d'extension ou de modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment, de construction nouvelle, de réalisation de clôtures et de démolition (dans certains secteurs), doit faire l'objet d'une demande d'autorisation (permis de construire, déclaration de travaux, déclaration de clôture, permis de démolir).

Généralités

- Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.
- Les constructions annexes telles que garages, remises, abris... doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux et toute réalisation avec des moyens de fortune sera interdite.
- Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

Les constructions neuves

- Les constructions nouvelles devront être traitées dans le souci de leur insertion soignée dans l'environnement naturel et bâti à partir de leur implantation, de leur volumétrie, des matériaux et de la couleur.
- Les projets devront justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.
- Les toitures terrasses seront acceptées si leur surface n'excède pas 30 % de la surface couverte de la construction.
- Les châssis de toit doivent être encastés.

Les annexes

- Les constructions telles que garages, remises, hangars, ateliers, abris de jardin ... devront, par leur aspect, leurs matériaux et leur implantation sur la parcelle, s'intégrer parfaitement avec l'environnement bâti et naturel existant.

Les clôtures

- Les palissades composées de panneaux pleins en béton ou en bois ou de matériaux de fortune sont interdites.

ARTICLE 1 AU 12 - Stationnement :

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

2 places par logements seront exigées plus une demi place à répartir sur l'ensemble de l'opération sur des espaces publics.

ARTICLE 1 AU 13 - Espaces libres et plantations

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.
- En cas de nouvelles plantations les essences locales en mélange sont imposées.

ARTICLE 1 AU 14 - Coefficient d'occupation du sol :

Non réglementé

Chapitre 6- Règlement applicable aux zones 2 AU et aux secteurs 2 AUE et 2 AU Y**ARTICLE 2 AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites :**

Tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception des constructions et installations liées aux divers réseaux, dès lors :

- qu'elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone,
- qu'elles ne portent pas atteinte au patrimoine architectural et à l'environnement.

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

- ✓ Néant

ARTICLE 2 AU 3 - Accès et Voirie :

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 4 - Desserte par les réseaux :

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 5- Caractéristiques des terrains :

Non réglementé.

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 9- Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 10- Hauteur* maximale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 11 - Aspect extérieur des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 12 - Stationnement ;

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 13 - Espaces libres et plantations

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 14 - Coefficient d'occupation du sol :

Non réglementé

Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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

La zone A comprend un secteur « a » ayant une vocation agricole mais identifiant un cône de vue sur un monument. Au sein de ce dernier aucune construction nouvelle ne sera acceptée

Chapitre 7 - Règlement applicable aux zones A**ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :*****En zone A :***

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux strictement liés et nécessaires :

- ✓ à l'exploitation agricole telle que définie par l'article L.311-1 du code rural à savoir la maîtrise et l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal, et les activités qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole (hébergement, restauration, camping et caravanage, vente de produits à la ferme...) ; sont également réputés agricoles la préparation et l'entraînement des équidés domestiques.
- ✓ aux services publics ou d'intérêt collectif.

La diversification des activités agricoles vers de l'hébergement ou de la restauration, n'est autorisée que dans le cadre des changements de destination de bâtiments existants ayant une structure pierre.

En secteur Aa :

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux strictement liés et nécessaires :

- ✓ aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- ✓ Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole doivent être implantées à proximité de bâtiment formant le siège d'exploitation.
- ✓ Le changement de destination des constructions existantes en vue de la réalisation du logement de fonction de l'exploitant agricole sous réserve que le bâtiment soit représentatif de l'architecture locale (structure pierres).
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sols liés à l'activité agricole et sous réserve de leur intégration dans l'environnement.
- ✓ La démolition des bâtiments identifiés au document graphique sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.

ARTICLE A 3 - Accès et Voirie :

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

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

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

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

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

ARTICLE A 4 - Desserte par les réseaux :

1°/ - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public ou alimenté par forage, source ou puits existants

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

b) Eaux pluviales

Les constructions et les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

Après récupération et/ou infiltration, les eaux pluviales recueillies sur le terrain seront dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau public..

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

Les raccordements aux divers réseaux (électriques, téléphonique, de télédistribution, ...), doivent être établis en souterrain.

ARTICLE A 5 - Caractéristiques des terrains :

Les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation d'un système autonome conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

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

- Les constructions doivent être édifiées :
 - à 100 m minimum en retrait de l'axe de la RN12.
 - à 35 m minimum en retrait de l'axe des routes départementales D 712, D 15, D 11 (au nord de la RN 12), des voies d'accès à la RN12 pour les habitations et à 25 m minimum en retrait de l'axe pour les autres constructions,
 - à 15 m minimum en retrait de l'axe des routes départementales D11 (au sud de la RN 12), D88, D22,
 - à 15 m minimum en retrait de l'axe des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

La règle des 100 m ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières
- aux réseaux d'intérêt public
- à l'adaptation, la réfection, l'extension des constructions existantes et au changement de destination sous réserve de ne pas réduire le recul actuel.
- aux bâtiments d'exploitation agricole, et à la mise aux normes d'exploitations agricoles existantes.

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

- Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins des limites séparatives ou en limites séparatives.

Les constructions et installations liées aux divers réseaux sont exemptées de la règle précédente

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - Hauteur* maximale des constructions :**Constructions à usage d'activités - constructions et installations liées aux divers réseaux**

- Non réglementé.

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

- La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures ou 6 m à l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers.
- La hauteur des extensions des constructions existantes ne doit pas excéder celle du bâtiment à étendre.
- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4,5m au faitage.

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur des constructions**Généralités**

- En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.
- Les bâtiments supports d'activités peuvent être réalisés et couverts en bardage.

Dans ce cas, la teinte du bardage doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les couleurs mates sont imposées.

Toitures

Couvertures

- Les couvertures des constructions d'habitation, à l'exception des vérandas et secteurs couverts de panneaux solaires, doivent être réalisées en ardoises ou en matériaux présentant l'aspect et la teinte ardoise.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles des couvertures différentes ou de conception nouvelle sont admises dès lors qu'elles s'harmonisent avec celles des constructions environnantes. Les tôles métalliques doivent être peintes. La teinte ardoise est imposée.

Ouvertures en toitures

- Les châssis de toit doivent être encastrés.

Enduits, bardage et peintures de ravalement

- Le blanc pur n'est pas autorisé.

Clôtures

- Les palissades composées de panneaux pleins en béton ou en bois ou de matériaux de fortune sont interdites

ARTICLE A 12 - Stationnement :

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

ARTICLE A 13 - Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés;

Les espaces laissés libres de toute construction doivent être végétalisés.

Des plantations autour des nouveaux bâtiments d'activités peuvent être imposées (les essences locales seront imposées).

Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales en mélange.

Les plantations existantes, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature (les essences locales sont imposées)

Espaces boisés classés :

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L. 130-1 et R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol :

Non réglementé

Les zones naturelles :

Les zones naturelles et forestières sont des 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'espace naturel.

Le secteur Nh couvre des zones d'habitat diffus et petits lieux dits constitués de logements ou activités éparses.

Le secteur Np recouvre les vallées humides, les prairies humides, les zones humides en général et les sites très sensibles aux niveaux environnemental et paysagé (zone natura 2000, ZNIEFF, ...).

Chapitre 8 - Règlement applicable aux zones N et aux secteurs Np, Nh**ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.****➤ dans les secteurs identifiés Np et Nh :**

Tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article N 2

Rappel dans les zones humides (situées en zones Np) : toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique de la zone est strictement interdit, notamment, les constructions de toute nature, les remblais, les déblais, les drainages....

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

Sous réserve de leur intégration dans le site et du respect de l'environnement :

➤ dans les secteurs identifiés Np :

- ✓ Les constructions et installations liées aux divers réseaux, sous réserves qu'elles ne puissent être implantées en d'autres lieux.

➤ dans les secteurs identifiés Nh :

- ✓ Le changement de destination des constructions existantes, à condition :
 - que la destination nouvelle soit l'habitation ou une activité non nuisante à l'égard de l'environnement.
 - que l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conforme au besoin et à la nature des sols soit possible sur le terrain.
 - que le bâti transformé respecte et soit représentatif de l'architecture traditionnelle locale,
 - d'être situé à plus de 100 m de tout bâtiment d'exploitation agricole,
- ✓ L'extension mesurée des constructions d'habitation ou d'activité existante. La SHOB créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
 - 30 % de la SHOB existante,
 - ou 25 m² de SHOB nouvellement créée.En tout état de cause, la SHOB cumulée du bâtiment et de son extension ne dépassera pas 250 m².
- ✓ Les annexes (garages, abris de jardins, piscines, ...) à condition d'être situées à proximité de la construction principale à usage d'habitation ou d'activité et sous réserve que l'ensemble des annexes n'excède pas les 50 m² exception faite des piscines pour lesquelles la surface n'est pas réglementée.
- ✓ Les constructions et installations liées aux divers réseaux,
- ✓ La démolition des bâtiments sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.

ARTICLE N 3 - Accès et Voirie :

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile,...) et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

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

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

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

ARTICLE N 4 - Desserte par les réseaux :**1°/ - Eau potable :**

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

2°/ - Assainissement**a) Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

b) Eaux pluviales

Les constructions et les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

Après récupération et/ou infiltration, les eaux pluviales recueillies sur le terrain seront dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau public.

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

Les raccordements aux divers réseaux (électriques, téléphonique, de télédistribution, ...), doivent être établis en souterrain.

ARTICLE N 5 - Caractéristiques des terrains :

Les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation d'un système autonome conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

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

- Les constructions doivent être édifiées à :
 - à 100 m minimum en retrait de l'axe de la RN12.
 - à 35 m minimum en retrait de l'axe des routes départementales D 712, D 15, D 11 (au nord de la RN 12), des voies d'accès à la RN12 pour les habitations et à 25 m minimum en retrait de l'axe pour les autres constructions,
 - à 15 m minimum en retrait de l'axe des routes départementales D11 (au sud de la RN 12), D88, D22,
 - 5 m minimum en retrait de l'axe des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Les retraits ne s'appliquent pas :

- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières
- à l'adaptation, la réfection, au changement de destination ou l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas réduire le recul actuel.

Les constructions et installations liées aux divers réseaux sont exemptées des règles précédentes.

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

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

Les constructions et installations liées aux divers réseaux sont exemptées de la règle précédente.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé

ARTICLE N 10 - Hauteur* maximale des constructions.

- La hauteur des extensions des constructions existantes ne doit pas excéder celle du bâtiment à étendre.
- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4,5m au faîtage.

Les constructions et installations liées aux divers réseaux sont exemptées des règles précédentes.

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur des constructions**Rappel :**

- Tout projet d'extension ou de modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment, de construction nouvelle, de réalisation de clôtures et de démolition (dans certains secteurs), doit faire l'objet d'une demande d'autorisation (permis de construire, déclaration de travaux, déclaration de clôture, permis de démolir).

Généralités

- Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

- Les constructions annexes telles que garages, remises, abris... doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux et toute réalisation avec des moyens de fortune sera interdite.
- Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.
- Les capteurs solaires sur les bâtiments à rénover doivent être dans le plan de la toiture. Ils sont interdits sur les murs pignons.
- Tous travaux portant sur des bâtiments anciens existants doivent en respecter les dispositions d'origine et ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâti.

Restauration, transformation et extension de constructions anciennes

- Les modifications de façades devront s'inscrire dans le respect de la composition initiale, en particulier pour ce qui concerne les percements : position et proportion, dimensions, matériaux et finition des encadrements.
- Les extensions devront par leur volume, leur proportion, leur ordonnancement, les matériaux utilisés et leur accrochage au bâti existant être en parfaite harmonie avec lui.
- Les vérandas visibles de l'espace public sont interdites

Toitures

- Les bâtiments seront couverts en ardoises; des matériaux ayant l'aspect de l'ardoise ou de substitution pourront être employés pour les bâtiments annexes.
- Pour sauvegarder provisoirement un bâtiment en péril, l'utilisation de matériaux économiques tels que la tôle ondulée est autorisée.
- Les formes et les pentes de toitures de l'architecture traditionnelle seront respectées
- Les lucarnes existantes ainsi que les souches de cheminées seront maintenues et restaurées.
- Les ouvertures en toiture devront respecter l'organisation et les proportions des ouvertures initiales du bâtiment.
- Les châssis de toit doivent être encastrés

Enduits et joints

- Les enduits de façades seront réalisés au mortier de chaux et de sable de carrière ou équivalent moderne d'une teinte en harmonie avec la pierre locale.
- L'utilisation du ciment est à proscrire sur les maçonneries anciennes.

Menuiseries

- Les menuiseries blanches et/ou plastiques sont interdites.
- Dans leur composition, les menuiseries devront respecter le caractère des menuiseries originelles.

Les annexes

- Les constructions telles que garages, remises, hangars, ateliers, abris de jardin ... devront, par leur aspect, leurs matériaux et leur implantation sur la parcelle, s'intégrer parfaitement avec l'environnement bâti et naturel existant.
- Les bâtiments annexes intégrés à la clôture sur rue devront présenter une qualité architecturale égale à celle de la maison principale : matériaux de façade et de couverture, couleur, proportions des volumes et des ouvertures.

Les clôtures

Clôtures sur rues

- Les clôtures existantes anciennes et de qualité seront conservées ou aménagées dans la mesure où il y a lieu de préserver une perspective remarquable. Tout projet de démolition complète, d'arasement partiel ou de remplacement par maçonnerie enduite ou une haie végétale qui porterait atteinte au caractère architectural d'une rue, pourra être refusé.
- Les clôtures nouvelles seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec leur environnement. Les palissades composées de panneaux pleins en béton ou en bois ou de matériaux de fortune sont interdites.
- La hauteur de ces clôtures est limitée à 1,50 m, elle pourra être modifiée en cas de prolongation d'un muret existant intéressant.

Clôtures en limites séparatives et fond de parcelles

- L'usage de plaques de béton, de panneaux pleins en bois et de matériaux de fortune est interdit.

ARTICLE N 12 - Stationnement :

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

ARTICLE N 13 - Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés

Les espaces laissés libres de toute construction doivent être végétalisés.

Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales en mélange.

Les plantations existantes, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature (les essences locales sont imposées)

Espaces boisés classés :

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L. 130-1 et R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol :

Non réglementé

LEXIQUE

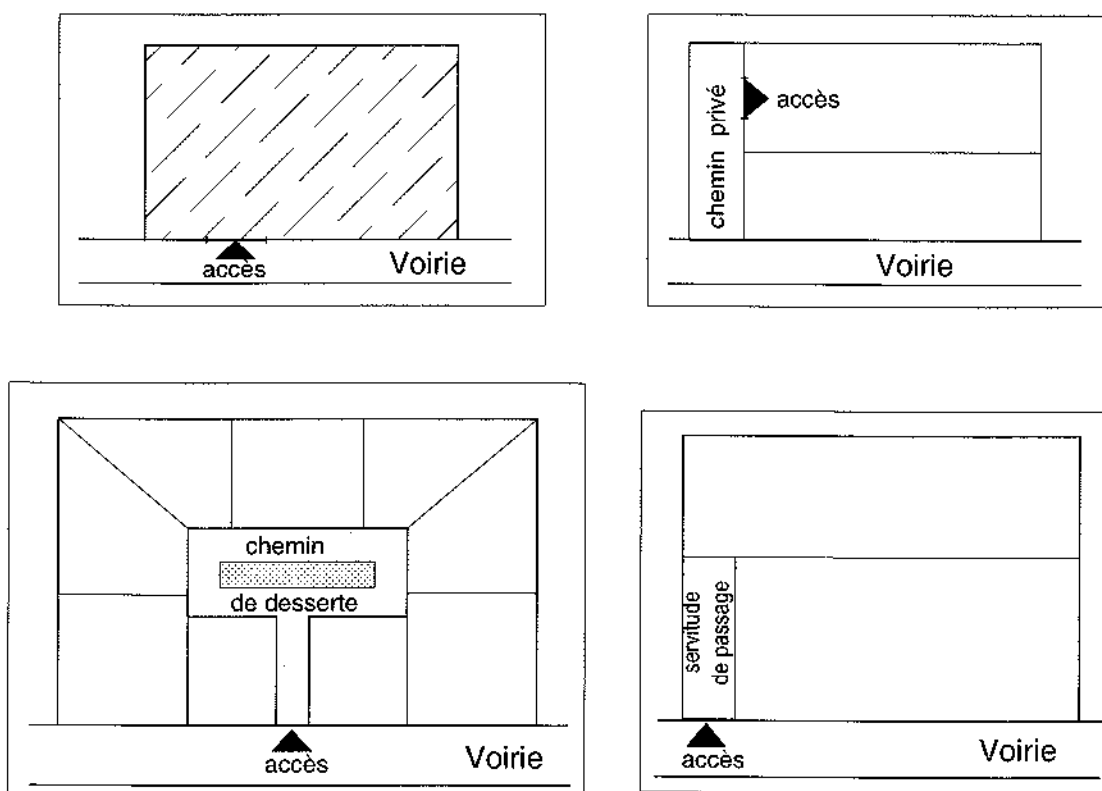
Ce lexique définit les notions repérées par un astérisque dans le corps du règlement. Celles-ci ont été classées par ordre alphabétique.

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

ACCES :

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

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



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

ALIGNEMENT :

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

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

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

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

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

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

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

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

Lorsque l'application des règles de la section 2 du règlement des zones (articles 3 à 13) permet la réalisation d'une construction qui dépasse la norme résultant de l'application du C.O.S. ou impose le respect de servitudes ou obligations impliquant un dépassement de cette norme, le constructeur est tenu de verser une participation, sauf dans les cas prévus au Code de l'urbanisme (Articles L.332-1 et suivants)

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

DEMOLITIONS DE CONSTRUCTIONS :

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

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

LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS :

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

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

Les notions d'affectation, voire d'utilisation, concernent l'usage des constructions, indépendamment de leurs caractéristiques propres, de leur implantation, de leur volume ou de leur aspect extérieur. C'est moins la construction que l'usage ou les transformations d'usage qu'il peut en être fait et les activités qui peuvent s'exercer dans ces constructions, que des législations indépendantes de celles du PLU cherchent ainsi à contrôler et à réguler. Il en est ainsi des législations relatives au changement d'affectation prévu aux articles L.631-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation ou des législations relatives à l'agrément ou à la redevance prévues par le Code de l'Urbanisme et relatives, en particulier, au contrôle de l'implantation et de l'utilisation des locaux à usage de bureaux ou d'activités.

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

EMPRISE AU SOL :

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

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

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

FONDS DE PARCELLES :

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

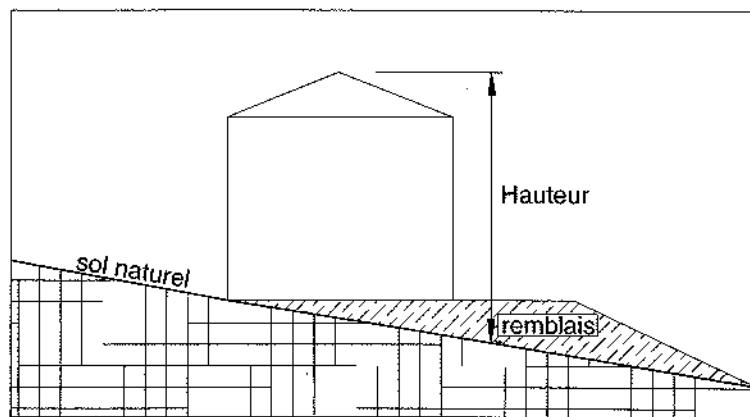
HAUTEURS D'IMMEUBLE :

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

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

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

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



LOTISSEMENTS ANCIENS :

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

OPERATIONS GROUPEES :

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

Pour une opération groupée :

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

SURFACE HORS ŒUVRE BRUTE (SHOB) :

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

Ne sont pas comptées dans la surface hors œuvre brute :

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

SURFACE HORS ŒUVRE NETTE (SHON) :

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

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

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

UNITE FONCIERE :

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

VOIRIE PUBLIQUE ou PRIVEE :

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

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

La voirie publique se compose de :

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

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

BATIMENTS ANNEXES :

Sont considérés comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale tels que remises, abris de jardin, garages, celliers, ... implantés à l'écart de cette construction.