

REÇU LE
31 JUL. 2014
MAIRIE DE CHICHÉ

Commune de **CHICHE**

PLAN LOCAL D'URBANISME

Procédure	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration du PLU	05.01.2004	03.07.2006	05.11.2007
Modification n°1	/	/	08.09.2011
Modification n°2	/	/	09.09.2013

RENNES
Parc d'activités d'Apigné
1, rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél. 02 99 14 55 70
Fax 02 99 14 55 67
rennes@ouestam.fr

NANTES
Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Thébaudières
44800 SAINT-HERBLAIN
Tél. 02 40 94 92 40
Fax 02 40 63 03 93
nantes@ouestam.fr
www.ouestam.fr

REGLEMENT



Ouest am'
Développement et aménagement des territoires

SOMMAIRE

PREAMBULE LEXIQUE ET PRESENTATION DU REGLEMENT	3
1 LEXIQUE DES TERMES UTILISES DANS LE REGLEMENT	4
Article R 123-9 du code de l'Urbanisme (extrait)	4
1.1 LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)	4
1.2 LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL	6
1.3 LES HAUTEURS D'IMMEUBLE	6
1.4 LOTISSEMENTS ANCIENS	7
1.5 OPERATIONS GROUPEES	7
1.6 UNITE FONCIERE	7
1.7 BÂTIMENTS ANNEXES - ABRIS DE JARDINS - GARAGES	7
2 PRESENTATION DU REGLEMENT	8
PREAMBULE 2 DISPOSITIONS GENERALES	9
ARTICLE I CHAMP D'APPLICATION.	10
ARTICLE II PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS. ..	10
ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	18
ARTICLE IV ADAPTATIONS MINEURES	20
ARTICLE V MARGES DE RECULEMENT	21
ARTICLE VI RAPPELS	21
TITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	22
chapitre 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.A.	23
chapitre 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.B.	36
chapitre 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	49

TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	58
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	93
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	103

PREAMBULE
LEXIQUE ET PRESENTATION
DU REGLEMENT

1 LEXIQUE DES TERMES UTILISES DANS LE REGLEMENT

ARTICLE R 123-9 DU CODE DE L'URBANISME (EXTRAIT)

Les règles édictées dans le présent règlement peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées :

1. à l'habitation,
2. à l'hébergement hôtelier,
3. aux bureaux,
4. au commerce,
5. à l'artisanat,
6. à l'industrie,
7. à l'exploitation agricole ou forestière,
8. à la fonction d'entrepôt.

En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux **services publics ou d'intérêt collectif**.

1.1 LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (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 cession gratuite, ces dernières pourront être prises en compte dans la surface du terrain.
- ♣ La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

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.
- ☛ La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface 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;
 - des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée;
 - des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments, ou des parties de bâtiments, aménagées en vue du stationnement des véhicules;
 - des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments, affectées 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 de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

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

1.2 LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

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

La surface du terrain est comptée comme dit précédemment.

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.

1.3 LES HAUTEURS D'IMMEUBLE

La hauteur maximale est calculée du sol naturel à l'égout du toit, et n'inclut pas la hauteur des toitures.

Terrain plat ou de faible pente (pente inférieure ou égale à 3°):

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel, sur la voie et au droit de la façade, avant exécution des fouilles et remblais.

Terrain en pente moyenne ou forte, situé en contre-haut de la voie (pente supérieure à 3°):

La hauteur de la construction est mesurée à partir de la cote de nivellement du terrain naturel au droit de la façade sur voie.

Terrain en pente moyenne ou forte, situé en contrebas de la voie (pente supérieure à 3°):

- ♣ • Lorsque la façade sur voie est élevée à moins de 10 mètres de l'alignement et lorsque le terrain composant la marge de recul est à la même cote de nivellement que la voie au droit de la façade : la hauteur à l'égout de la construction et le nombre de niveaux se mesurent sur la façade sur rue.
- ♣ • Autres cas : La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel, avant exécution des fouilles et remblais.

Terrain en pente moyenne ou forte, situé entre deux voies (pente supérieure à 3°):

La façade principale du bâtiment constitue la façade de référence sur laquelle les règles précédentes s'appliquent.

1.4 LOTISSEMENTS ANCIENS

Dans les 5 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 P.L.U. intervenues postérieurement à l'autorisation de lotir (article L 315-8 du Code de l'Urbanisme).

1.5 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 du 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.

1.6 UNITE FONCIERE

Pour l'application de certains articles des règlements de zone, les mots "unité foncière" doivent être entendus comme désignant :

« Un îlot de propriété d'un seul tenant composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant au même propriétaire ». (Conseil d'Etat requête n° 264.667 du 27 juin 2005).

1.7 BÂTIMENTS ANNEXES - ABRIS DE JARDINS - GARAGES

- ♣ • Tout bâtiment n'ayant pas une partie de ses murs en commun avec un autre bâtiment d'emprise et de volume supérieurs est soit un bâtiment annexe à celui-ci, soit un garage.
- ♣ • Toute construction annexe de superficie inférieure ou égale à 9 m² est dénommée abri de jardin.

- Tout garage non jointif à la construction principale peut être bâti sur une parcelle différente de celle où est implantée la construction principale mais appartenant à la même unité foncière.

2 PRESENTATION DU REGLEMENT

Chaque zone est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Article 1 : Occupation et utilisation du sol interdites.

Article 2 : Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

Article 3 : Accès et voirie.

Article 4 : Desserte par les réseaux.

Article 5 : Superficie minimale de la parcelle.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

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

Article 9 : Emprise au sol.

Article 10 : Hauteur des constructions.

Article 11 : Aspect extérieur - Clôtures.

Article 12 : Stationnement.

Article 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol.

PREAMBULE 2

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123-21 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE I CHAMP D'APPLICATION.

Le présent règlement du P.L.U. s'applique à la totalité du territoire de la commune de CHICHE.

ARTICLE II PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales de l'urbanisme (articles R 111-1 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles suivants, qui restent applicables :

L'Article R 111-2, qui prévoit notamment que : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

L'Article R 111-4 qui prévoit notamment que «le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

L'Article R 111-15 qui prévoit notamment que « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».

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

2. Les articles suivants du Code de l'Urbanisme restent applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme :

Les Articles L 111-9 et L 111-10 : un sursis à statuer peut être opposé aux demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération soumise à déclaration d'utilité publique (dès l'ouverture de l'enquête préalable) ou concernés soit par un projet de travaux publics, soit par une opération d'aménagement (dès la prise en considération de ceux-ci et dès la délimitation des terrains concernés).

3 Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice de prescriptions prises au titre des autres législations.

3.1. Se superposent aux règles du P.L.U. :

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières, reportées sur les plans et le tableau des servitudes.

3.2. S'ajoutent aux règles du P.L.U. :

Toute règle ou disposition découlant de législations et réglementations particulières, et notamment : code civil, code rural, code forestier, code des communes, code des impôts, code de l'environnement, code de la voirie routière, règlement sanitaire ...

3.3. Figurent sur les documents graphiques à titre d'information :

- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain,
- Dans les secteurs où des sites archéologiques sont repérés aux plans, toute demande d'autorisation d'utilisation du sol sur ces parcelles devra être transmise à Monsieur le Préfet, en application du décret n° 86-192 du 5 Février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme.

3.4. Sites archéologiques :

Le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 induit des dispositions importantes en termes d'aménagement du territoire. Ainsi, une consultation systématique des services de la DRAC est prévue pour les créations de ZAC, et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R 442-3-1 du code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L

122-1 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L 621-9, 621-10 et 621-28 du code du patrimoine.

De même, les articles du Livre V, titre II, chapitre 4 du code du patrimoine (partie législative), et le chapitre X du décret n° 2004-490 ont modifié la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire. Ainsi, l'article L 524-2 de ce même code modifié par l'article 17 de la loi n° 2004-804 du 9 août 2004 relative au soutien de la consommation et à l'investissement institue une redevance archéologique préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter des travaux affectant le sous-sol et qui sont soumis à une autorisation ou une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme, ou donnent lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement, ou, dans les cas des autres types d'affouillement, qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en conseil d'état.

4 Reconstruction après sinistre

Article L 111-3 : 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.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

5 Rappels

Constructions exonérées, ou soumises à déclaration préalable.

Article R 421-1 : Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :

- ♣ Des constructions mentionnées aux articles R. 421-2 à R. 421-8 qui sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme ;
- ♣ Des constructions mentionnées aux articles R. 421-9 à R. 421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Article R 421-2 : Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé :

- a) Les constructions nouvelles dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à douze mètres et qui n'ont pas pour effet de créer de surface de plancher ou qui ont pour effet de créer une surface hors œuvre brute inférieure ou égale à deux mètres carrés ;
- b) Les habitations légères de loisirs implantées dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs autorisé et dont la surface hors œuvre nette est inférieure ou égale à trente-cinq mètres carrés ;
- c) Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres ;
- d) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à dix mètres carrés ;
- e) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à un mètre quatre-vingts ;
- f) Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R. 421-12 ;
- g) Les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R. 421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ;
- h) Le mobilier urbain ;
- i) Les caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière.

Article R 421-3 : Sont dispensés de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité :

- a) Les murs de soutènement ;
- b) Tous ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime ou fluviale tels que les voies, ponts, infrastructures portuaires ou aéroportuaires.

Article R 421-5 : Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire

compte tenu de l'usage auquel elles sont destinées, les constructions implantées pour une durée n'excédant pas trois mois.

Toutefois, cette durée est portée à :

- a) Un an en ce qui concerne les constructions nécessaires au relogement d'urgence des personnes victimes d'un sinistre ou d'une catastrophe naturelle ou technologique ;
- b) Une année scolaire en ce qui concerne les classes démontables installées dans les établissements scolaires ou universitaires pour pallier les insuffisances temporaires de capacités d'accueil ;
- c) La durée du chantier, en ce qui concerne les constructions temporaires directement nécessaires à la conduite des travaux ainsi que les installations liées à la commercialisation d'un bâtiment en cours de construction et pour une durée d'un an en ce qui concerne les constructions nécessaires au maintien des activités économiques ou des équipements existants, lorsqu'elles sont implantées à moins de trois cents mètres du chantier ;
- d) La durée d'une manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive, dans la limite d'un an, en ce qui concerne les constructions ou installations temporaires directement liées à cette manifestation.

A l'issue de cette durée, le constructeur est tenu de remettre les lieux dans leur état initial.

Article R 421-9 : En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité et des sites classés, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une **déclaration préalable**, à l'exception des cas mentionnés à la sous-section 2 ci-dessus :

- a) Les constructions ayant pour effet de créer une surface hors œuvre brute supérieure à deux mètres carrés et inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
- b) Les habitations légères de loisirs implantées dans les conditions définies à l'article R. 111-32, dont la surface hors œuvre nette est supérieure à trente-cinq mètres carrés ;
- c) Les constructions, autres que les éoliennes, dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à douze mètres et qui n'ont pas pour effet de créer de surface hors œuvre brute ou qui ont pour effet de créer une surface hors œuvre brute inférieure ou égale à deux mètres carrés ;
- d) Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est inférieure à soixante-trois mille volts ;

e) Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à deux mètres ;

f) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts ;

g) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre un mètre quatre-vingts et quatre mètres, et dont la surface au sol n'excède pas deux mille mètres carrés sur une même unité foncière.

Article R 421-12 : Doit être précédée d'une **déclaration préalable l'édification d'une clôture** située :

a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;

b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;

c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;

d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Article R 421-23 : Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;

b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;

c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;

d) L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;

e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;

f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;

h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;

k) Les aires d'accueil des gens du voyage

Les occupations du sol soumises à permis d'aménager

Article R 421-19 : Doivent être précédés de la délivrance d'un **permis d'aménager** :

a) Les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire :

- lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;

- ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ;

- b)** Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- c)** La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- d)** La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;
- e)** Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 ° le nombre des emplacements ;
- f)** Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
- g)** L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- h)** L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- i)** L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;
- j)** Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- k)** A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

Permis de démolir

Un permis de démolir est instauré pour les ensembles bâtis suivants :

Autres travaux

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un Plan Local d'Urbanisme en application du 7^{ème} alinéa de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable (*cf article 13 du règlement de chacune des zones*).

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **quatre types de zones**.

1 Les zones urbaines sont dites 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.

La première lettre des zones urbaines est invariablement le U. La seconde lettre indique la densité du bâti souhaité dans les zones (du U.a. le plus dense, au U.b. la plus faible densité des constructions).

Zone U.a.

La zone U.a. est une zone urbaine dense correspondant au centre traditionnel de l'agglomération de CHICHE.

Le caractère essentiel de la zone U est sa centralité, existante ou projetée par la mise en œuvre du P.L.U. : constructions à l'alignement de l'emprise publique, et en continuité d'une limite séparative à l'autre, fronts urbains affirmés et implantation de volumes bâtis plus importants que dans les autres zones urbaines.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux ou aux services sont autorisées.

Zone U.b.

Cette zone correspond aux différentes vagues d'extension urbaine sous forme de tissu pavillonnaire récent.

Le paysage urbain de la zone UB est moins dense que celui de la zone UA : implantations des bâtiments à l'alignement ou en retrait par rapport à la voirie et aux limites séparatives, degré de "végétalisation" plus important qu'en Ua, volumes bâtis moins importants.

Outre la construction d'habitations, la construction d'activités (commerces, artisanat spécialisé, bureaux, services ...) liées aux habitations, y est possible, sous réserve que ces activités ne soient pas nuisantes et polluantes.

Zone U.e.

La zone U.e. est une zone où doivent trouver place les activités (artisanat, industries, commerces, bureaux, services, ...) qui, compte tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation.

Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone. Il convient également de réduire les surfaces de contact entre activités et habitat.

2 Les zones à urbaniser A.U. sont des zones naturelles non-équipées destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

Zone 1 A.U.

La zone 1 A.U. est une zone à la périphérie de laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existent et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les constructions 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 et prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

La zone 1 A.U. se décline en plusieurs secteurs :

- ♣ Le secteur 1 A.U.h à vocation principale d'habitat,
- ♣ Le secteur 1 A.U.L à vocation principale d'équipements collectifs,
- ♣ Le secteur 1 A.U.e à vocation exclusive d'activités,

Zone 2A.U.

La zone 2A.U a pour vocation la protection stricte de l'urbanisation ultérieure.

La zone 2A.U. est une zone à la périphérie de laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement n'existent pas et ont une capacité insuffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

De ce fait, la zone 2A.U. est fermée à l'urbanisation.

Elle ne peut s'ouvrir à l'urbanisation que par la mise en œuvre de procédures particulières, en concertation avec la commune et nécessitant une enquête publique :

- ♣ la modification du P.L.U.,
- ♣ la révision du P.L.U.

3 Les zones agricoles A sont des zones exclusivement réservées à l'activité agricole.

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.

La zone A comprend le secteur Ap, totalement inconstructible.

4 Les zones naturelles et forestières N recouvrent 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'espace naturel.

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent des transferts de possibilité de construire, et où des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.

La zone N comporte plusieurs secteurs :

- ♣ Le secteur Np, de protection stricte des paysages où les occupations et utilisations du sol admises sont très limitées,
- ♣ Le secteur NL, où sont autorisés les aménagements et équipements légers de loisirs et de détente,
- ♣ Le secteur Nh, où les travaux de réhabilitation et d'extension des constructions non agricoles sont autorisés, ainsi que les changements de destination des constructions.

5 Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver :

Ils sont repérés au plan par un quadrillage fin et un semis de ronds.

6 Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux espaces verts :

Ils sont repérés au plan par des croisillons fins.

ARTICLE IV ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures dûment justifiées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des

constructions avoisinantes. Elles ne peuvent être apportées que pour un faible dépassement de la norme prévue aux articles 3 à 13 inclus du règlement de chaque zone.

ARTICLE V MARGES DE RECULEMENT

Dans ces marges de reculement, toute construction nouvelle est interdite. Par contre, l'aménagement, la remise en état des constructions existantes dans ces espaces peuvent être autorisés, ainsi qu'une extension mesurée dès lors qu'elle se réalise dans le même alignement.

Toutefois, une telle possibilité ne sera pas donnée dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation.

ARTICLE VI RAPPELS

Clôtures

L'édification d'une clôture (hors exploitation forestière ou agricole) est soumise à déclaration de travaux préalable.

Installations et travaux divers

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation préalable. Il s'agit :

- ♣ des aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules de plus de 10 unités non soumis par ailleurs à autorisation au titre du stationnement de caravanes ou de l'aménagement de camping,
- ♣ des terrains aménagés pour le garage collectif de caravanes (aménagement d'accès, de voiries ou de la surface au sol notamment),
- ♣ des affouillements et exhaussements du sol remplissant à la fois les conditions de 100 m² minimum de surface et de 2 m. minimum de profondeur ou de hauteur.

Coupes et abattages d'arbres

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

TITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

U.A.

ZONE U.A.

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

La zone U.A. est une zone urbaine correspondant au centre historique et traditionnel de l'agglomération de CHICHE.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux ou aux services sont autorisées, généralement en ordre continu et à l'alignement des rues et des places.

L'ensemble de la zone UA est équipé.

REGLEMENT DE ZONE

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article U.A. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

Sont interdits :

1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
2. Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôts commerciaux non liés à une activité de vente existante sur place.
3. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs, visés aux articles R. 444-1 à R. 444-4 du code de l'Urbanisme.
4. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
5. Le stationnement d'une caravane, quelque soit la durée, en dehors du terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.

6. Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 § c du Code de l'Urbanisme, sauf s'ils sont liés à des équipements publics urbains.
7. Le stationnement de tout véhicule à usage commercial, tel que caravane, fourgon, mobil-home, quelle que soit la durée, sur le domaine privé.
8. Les installations classées soumises à autorisation.

Article U.A. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

2.1. Sont notamment admises :

Les occupations et utilisations du sol :

- non interdites à l'article UA1, et notamment les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureau et de service, ainsi que les aires de stationnement,
- et sous réserve des conditions énoncées ci-après,

2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

- a Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, etc....
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
- b Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
- c La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions 3 à 14 du présent règlement.

- d L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et les dépôts existants, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des gênes et nuisances pour les habitants de la zone.
- e Les aires de stationnement des camping-car, mais uniquement sur le domaine public.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U.A. 3 ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2. Voirie à créer

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Elles doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances,...

Article U.A. 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales, ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

3. Réseaux divers

(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

Article U.A. 5 SUPERFICIE MINIMALE DE LA PARCELLE

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article U.A. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement, et équipements scolaires

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

- 6.1.** Les constructions seront édifiées à l'alignement total ou partiel des voies et places.

Des implantations autres peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement différent ;
- lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile ;
- lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur architecturale ayant une implantation différente ;
- lorsque la continuité du bâti est assurée par des éléments de substitution tels qu'un mur en façade tel que défini à l'article UA 11.3 ou un porche, et si le traitement de ces éléments (*matériaux, couleur, aspect de la façade,...*) est identique à la construction qu'ils prolongent ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge de recul.

- 6.2.** Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Article U.A. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement, et équipements scolaires

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

Les constructions doivent être édifiées d'une limite séparative latérale à l'autre, ou en limite séparative d'un seul côté.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque la largeur de la façade sur voie est supérieure ou égale à 15 mètres;
- lorsque les immeubles contigus sont implantés de façon différente;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante en bon état ayant une implantation différente ;
- lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière;
- lorsque la continuité du bâti est assurée par des éléments de substitution tels qu'un mur de plus de 1.80 mètres de hauteur ou un porche, et si le traitement de ces éléments (*matériaux, couleur, aspect de la façade,...*) est identique à la construction qu'ils prolongent ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 m.

- 7.2.** Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront implantés soit en limite séparative, soit en recul de 3 mètres par rapport aux limites séparative.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article U.A. 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

Article U.A. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement, et équipements scolaires

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

La hauteur maximale est fixée à 9 mètres à l'égout du toit, ou bien 3 niveaux, le comble pouvant être aménageable sur 1 niveau.

Les sous-sols autorisés seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.

Article U.A. 11 ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES

Les architectures qui ne s'inscrivent pas dans la continuité de l'architecture traditionnelle sont autorisées, notamment dans le cadre d'opération Haute Qualité Environnementale ou d'aménagement durable.

Ainsi il n'est pas fixé de règles concernant l'aspect extérieur et les toitures (*des constructions principales, des garages, des annexes, des extensions des constructions existantes, des vérandas, ...*) dès lors que le projet a notamment pour objet :

- l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel ou collectif de production d'énergie renouvelable,
- l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre
- la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les vérandas.

1. Limites du présent règlement

Quelles que soient les dispositions qui suivent relatives aux règles de toitures, de clôtures, à l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme s'applique et demeure opposable au pétitionnaire :

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

2. Toitures

Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement, et équipements scolaires

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

Les couvertures des constructions à usage d'habitation seront réalisées en fonction de l'environnement existant:

- soit en tuiles "tige de botte" ou similaire. La pente des constructions traditionnelles sera comprise entre 30% à 35% maximum. Dans le cas d'une

extension dans le sens de la pente du toit existant, la nouvelle toiture pourra avoir une pente inférieure à 30%.

- soit en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. La pente des constructions traditionnelles sera comprise entre 30% et 45%, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

La couverture en ardoise n'est autorisée que dans les cas suivants :

- Reconstruction après sinistre d'une construction initialement couverte en ardoise,
- Extension d'un corps de bâtiment couvert en ardoise,
- Edification d'une construction en mitoyenneté d'une construction existante couverte en ardoise.

Les toitures terrasses sont autorisés en dehors des corps principaux des bâtiments, sur les bâtiments annexes et sur les constructions de grande surface à usage autre que l'habitation.

Au delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente.

Les toitures en bac acier sont autorisées :

- sur les constructions annexes de moins de 50 m²;
- et
- si leur aspect et leur tenue sont identiques à la construction principale.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 9 m² d'emprise pourront ne comporter qu'une pente; la couverture devra s'harmoniser avec celle des constructions existantes.

3. Clôtures

Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement, et équipements scolaires

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

- En façade sur rue et sur la profondeur de la marge de recul, les clôtures sont obligatoires.

Elles seront constituées :

- soit d'un mur (*pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits*) d'une hauteur minimale de 0.50 mètre et d'une hauteur maximale de 2.00 mètres ;
- soit d'un mur bahut de 0.50 mètre surmonté d'un grillage ou d'une grille, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 2.00 mètres.

L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits, de lices en bois ou en PVC est interdite.

- En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 2.00 mètres. L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite. Dans tous les cas l'utilisation de béton ou plaques d'agglomérés est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

Article U.A. 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

1. Habitations collectives (*excepté les logements sociaux*), y compris changement d'affectation

Une place de stationnement par tranche de 60 m² de construction hors œuvre nette, avec au minimum 1 place par logement.

2. Logements sociaux (*habitations collectives et habitations individuelles*)

Une place de stationnement par logement.

3. Constructions à usage d'habitation individuelle (*exceptés les logements sociaux*), y compris changement d'affectation

Deux places de stationnement par logement, aménagée sur la propriété (le garage comptant pour une place).

En cas de lotissement ou d'opération groupée, deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété (le garage comptant pour une place), plus une place par tranche de trois lots.

4. Constructions à usage de bureau

Une place de stationnement par 40 m² de S.H.O.N.

5. Constructions à usage artisanal

Une place de stationnement par 100 m² de S.H.O.N. construite.

6. Constructions à usage d'hôtel et de restaurant

Une place de stationnement par 10 m² de salle pour les restaurants, et une place par chambre pour les hôtels. Pour les hôtels-restaurants, la norme la plus contraignante est retenue.

7. Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

**Article U.A. 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES
CLASSES**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article U.A. 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.B.

ZONE U.B.

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

La zone U.B. correspond aux différentes phases d'extension de l'urbanisation de CHICHE, en continuité du centre ancien..

La vocation principale est l'habitat, la présence d'activités commerciales et de services est autorisée.

La zone U.B. est entièrement équipée.

REGLEMENT DE ZONE

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article U.B. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

Sont interdits :

1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
2. Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôts commerciaux non liés à une activité de vente existante sur place.
3. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs, visés aux articles R. 444-1 à R. 444-4 du code de l'Urbanisme.
4. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.

5. Le stationnement d'une caravane, quelque soit la durée, en dehors du terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
6. Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 § c du Code de l'Urbanisme, sauf s'ils sont liés à des équipements publics urbains.
7. Le stationnement de tout véhicule à usage commercial, tel que caravane, fourgon, mobil-home, quelle que soit la durée, sur le domaine privé.
8. Les installations classées soumises à autorisation.

Article U.B. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

2.1. Sont notamment admises :

Les occupations et utilisations du sol :

- non interdites à l'article UB1, et notamment les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureau et de service, ainsi que les aires de stationnement,
- et sous réserve des conditions énoncées ci-après,

2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

1. Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, etc....
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
2. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).

3. La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions 3 à 14 du présent règlement.
4. L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et les dépôts existants, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des gênes et nuisances pour les habitants de la zone.
5. Les aires de stationnement des camping-car, mais uniquement sur le domaine public.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U.B. 3 ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2. Voirie à créer

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être évitées. Elles doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances, ...

Article U.B. 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Les études de filière d'assainissement sont à la charge du pétitionnaire.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs seront réalisés :

- toute construction nouvelle devra s'y raccorder,
- toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de deux ans.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales, ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

Article U.B. 5 SUPERFICIE MINIMALE DE LA PARCELLE

Il n'est pas fixé de minimum parcellaire.

En l'absence de réseau public d'assainissement, la superficie du terrain devra permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Article U.B. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement, et équipements scolaires

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

Les constructions se feront en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Des implantations autres peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement particulier ;
- lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile ;
- lorsqu'un recul particulier est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ayant une implantation différente ;
- lorsque le projet de construction concerne l'extension d'un bâtiment existant implanté à moins de 5 mètres de l'alignement : dans ces cas, l'extension est autorisée dans le prolongement de la construction d'origine, et si elle n'a pas pour effet de réduire la marge de recul initiale.

6.2 Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des

établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Article U.B. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Constructions ou parties de constructions comportant un rez de chaussée :

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limites séparatives pour la partie de la construction en rez de chaussée,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives dans les autres cas : dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 3 m.

L'une ou l'autre de ces implantations pourra être imposée, pour favoriser une insertion harmonieuse et l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur architecturale ;
- lorsqu'un recul est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment de nature à porter atteinte à la construction initiale ;
- en cas de reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre.

7.2 Constructions comportant deux niveaux et plus :

Les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives ; la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 3 m.

Cas particuliers :

Les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (*toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...*) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions ne seront admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Ils devront être implantés, soit en limite de séparative, soit en recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article U.B. 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article U.B. 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

Article U.B. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement, et équipements scolaires

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

La hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout du toit, ou bien 2 niveaux, le comble pouvant être aménageable sur 1 niveau.

La hauteur maximale des constructions autorisées en limite séparative, mesurée à l'égout, est fixée à 3.00 mètres.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.

Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement vers les fossés et réseaux collecteurs existants.

Article U.B. 11 ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES

Les architectures qui ne s'inscrivent pas dans la continuité de l'architecture traditionnelle sont autorisées, notamment dans le cadre d'opération Haute Qualité Environnementale ou d'aménagement durable.

Ainsi il n'est pas fixé de règles concernant l'aspect extérieur et les toitures (*des constructions principales, des garages, des annexes, des extensions des constructions existantes, des vérandas, ...*) dès lors que le projet a notamment pour objet :

- l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel ou collectif de production d'énergie renouvelable,
- l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre
- la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les vérandas.

1. Limites du présent règlement

Quelles que soient les dispositions qui suivent relatives aux règles de toitures, de clôtures, à l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme s'applique et demeure opposable au pétitionnaire :

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

2. Toitures

Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement, et équipements scolaires

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

Les couvertures des constructions à usage d'habitation seront réalisées en fonction de l'environnement existant:

- soit en tuiles "tige de botte" ou similaire. La pente des constructions traditionnelles sera comprise entre 30% à 35% maximum. Dans le cas d'une extension dans le sens de la pente du toit existant, la nouvelle toiture pourra avoir une pente inférieure à 30%.
- soit en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. La pente des constructions traditionnelles sera comprise entre 30% et 45%, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

La couverture en ardoise n'est autorisée que dans les cas suivants :

- Reconstruction après sinistre d'une construction initialement couverte en ardoise,
- Extension d'un corps de bâtiment couvert en ardoise,
- Edification d'une construction en mitoyenneté d'une construction existante couverte en ardoise.

Les toitures terrasses sont autorisées en dehors des corps principaux des bâtiments, sur les bâtiments annexes et sur les constructions de grande surface à usage autre que l'habitation.

Au delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 9 m² d'emprise pourront ne comporter qu'une pente; la couverture devra s'harmoniser avec celle des constructions existantes.

Les toitures en bac acier sont autorisées :

- sur les constructions annexes de moins de 50 m²;

et

- si leur aspect et leur tenue sont identiques à la construction principale.

3. Clôtures

Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement, et équipements scolaires

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

- En façade sur rue, les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles seront constituées :

- soit d'un mur (*pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits*) d'une hauteur minimale de 0.50 mètre et d'une hauteur maximale de 2.00 mètres ;
- soit d'un mur bahut de 0.50 mètre surmonté d'un grillage ou d'une grille, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 2.00 mètres.

L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite.

- En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 2.00 mètres. L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite. Dans tous les cas l'utilisation de béton ou plaques d'agglomérés est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

Article U.B. 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

1. Habitations collectives (*exceptés les logements sociaux*), y compris changement d'affectation

Une place de stationnement par tranche de 60 m² de construction hors œuvre nette, avec au minimum 1 place par logement.

2. Logements sociaux (*habitations collectives et habitations individuelles*)

Une place de stationnement par logement.

3. Constructions à usage d'habitation individuelle (*exceptés les logements sociaux*), y compris changement d'affectation

Deux places de stationnement par logement, aménagée sur la propriété (le garage comptant pour une place).

En cas de lotissement ou d'opération groupée, deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété (le garage comptant pour une place), plus une place par tranche de trois lots.

4. Constructions à usage de bureau

Une place de stationnement par 40 m² de S.H.O.N.

5. Constructions à usage commercial

Une place de stationnement par 20 m² de surface de vente au delà de 150 m².

6. Constructions à usage artisanal

Une place de stationnement par 100 m² de S.H.O.N. construite.

7. Constructions à usage d'hôtel et de restaurant

Trois places de stationnement par 10 m² de salle pour les restaurants, et une place par chambre pour les hôtels. Pour les hôtels-restaurants, la norme la plus contraignante est retenue.

8. Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

Article U.B. 13 · ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers.

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, groupés ou non.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article U.B. 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

ZONE UE

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

La zone U.E. est une zone où doivent trouver place les activités économiques (artisanat, industries, commerces, bureaux, services, ...) qui, compte tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation.

Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone.

Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que si elles sont incluses dans le corps des bâtiments d'activités.

Les équipements d'infrastructure existent ou sont en cours de réalisation.

REGLEMENT DE ZONE

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article U.E. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article U.E.2.

Article U.E. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES.

Sont admis sans conditions :

- 1 Les constructions destinées à abriter les établissements industriels, artisanaux, les constructions à usage de bureaux, de commerces, de services et les entrepôts.

- 2 Les garages collectifs de caravanes au sens de l'article R 442-2-C du Code de l'Urbanisme.
- 3 Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des établissements.
- 4 Les constructions à usage hôtelier ou de restauration.
- 5 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
- 6

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières:

- 1 Les installations classées sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables, avec épuration ou traitement adapté.
- 2 Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
- 3 L'agrandissement ou la transformation des établissements classés industriels, artisanaux et les dépôts existants, à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation des nuisances pour l'environnement.
- 4 Les constructions à usage d'habitation, à condition :
 - qu'elles soient destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone,
 - qu'elles soient incorporées au corps du bâtiment d'activités.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U.E. 3 ACCES ET VOIRIE.

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2. Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Pour les voies à créer ou à aménager, la largeur minimale de la chaussée est de 5 mètres, et la largeur minimale de l'emprise est de 7 mètres.

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que tous types de véhicules, notamment les poids lourds et semi-remorques, puissent faire aisément demi-tour.

Article U.E. 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2. Assainissement

2.1. - Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales, ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

Pour l'aménagement d'aires de stationnements de plus 1000 m² cumulés sur une même unité foncière, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décantage, déshuilage, dégraissage,...

3. Réseaux divers

(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Article U.E. 5 SUPERFICIE MINIMALE DE LA PARCELLE.

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles fixées par les articles 3 à 14 du présent règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

Article U.E. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 50 mètres par rapport à l'axe de la RN 149, et de 15 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

Cette disposition ne s'applique pas dès lors que le projet concerne l'extension d'une construction ne respectant pas cette marge : l'extension est autorisée si elle ne contribue pas à limiter la marge de recul initiale.

- 6.2 Les bâtiments rez-de-chaussée à usage de bureaux, gardiennage, services sociaux en dehors des voies classées à grande circulation pourront être implantés à l'alignement des voies communales.

- 6.3 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) devront être implantés soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Article U.E. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

- 7.1 La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 6 m.

- 7.2 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés soit en limite séparative, soit en recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article U.E. 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article U.E. 9 EMPRISE AU SOL.

Le coefficient d'emprise au sol maximal autorisé est de 50 %.

Article U.E. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur maximale autorisée est de :

- 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère

Dans tous les cas, un dépassement n'est pas autorisé : les enseignes devront être soit disposées au sol, soit sur le bâtiment, sans toutefois en dépasser le faîtage ou l'acrotère.

Article U.E. 11 ASPECT EXTERIEUR - PLANTATIONS - CLOTURES.

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale, et permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, Les clôtures minérales opaques sont interdites : seules sont autorisées les clôtures en grillage soudé. La hauteur des clôtures n'excédera pas 2,00 mètres.

Les teintes claires non vives et non criardes sont seules autorisées.

Article U.E. 12 STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes, les normes ci-dessous ne constituant qu'un minimum :

1. Constructions à usage d'habitation :

Deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété (garage compris).

2. Constructions à usage de bureau :

Une place de stationnement par 40 m² de S.H.O.N.

3. Constructions à usage commercial :

Une place de stationnement par 20 m² de surface de vente, au delà de 150 m² de SHOB.

4. Constructions à usage artisanal et constructions mixtes artisanales et commerciales :

Une place de stationnement par 150 m² de S.H.O.N. construite.

5. Constructions à usage d'hôtel et de restaurant :

Trois places de stationnement par 10 m² de salle pour les restaurants, et une place par chambre pour les hôtels. Pour les hôtels-restaurants, cumul des deux normes.

6. Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

Article U.E. 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Les marges de recul par rapport aux RD, hors voiries, seront engazonnées.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haut jet pour quatre places de stationnement.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article U.E. 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

« Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de zone. Les constructions y sont autorisées soit lors 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 suffisantes 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. » (*Article R 123-6 du Code de l'Urbanisme*).

La zone A.U se décompose donc en deux zones :

- v la zone 1 A.U, ouverte à l'urbanisation, et destinée à recevoir une urbanisation dont les principes d'aménagement sont éventuellement fixés au Plan d'Aménagement et de Développement Durable,
- v la zone 2 A.U fermée à l'urbanisation, et susceptible d'être ouverte à l'urbanisation par la mise en œuvre préalable de procédures particulières (*modification ou révision du PLU*),

CARACTERE DES ZONES 1 A.U

L'objectif est d'y réaliser des opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

L'urbanisation de la zone peut cependant s'effectuer par une succession d'opérations dont les seuils sont éventuellement fixés à l'article 1 A.U 5, chacune d'elles devant être conçue de manière à ne pas enclaver les cœurs d'îlots et la réalisation des opérations ultérieures.

L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra s'effectuer qu'après la réalisation, par l'aménageur, des équipements d'infrastructures internes (*voiries de desserte*,

réseaux divers,...) donnant aux terrains un niveau d'équipement identique à celui de la zone U affectée du même indice, ou aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de construction applicables aux différents secteurs portés au plan sont globalement proches de celles des zones urbaines de même vocation :

- règles de la zone UB pour la zone 1 A.U h,
- règles de la zone UE pour la zone 1 A.U e.
- la zone 1 A.U L reçoit un règlement spécifique.

CARACTERE DE LA ZONE 2 A.U

La zone 2 A.U a pour vocation la protection stricte de l'urbanisation ultérieure.

Elle comprend les parties de la zone naturelle non équipée, où l'urbanisation est prévisible à long terme.

Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation, sont interdites.

Tant que la zone 2 A.U n'est pas ouverte à l'urbanisation, les activités agricoles y sont possibles. Elle ne peut s'ouvrir à l'urbanisation que par la mise en œuvre de procédures particulières : la modification ou la révision du P.L.U.

ZONE 1 A.U h

REGLEMENT DE ZONE

CARACTERE DES ZONES 1 A.U h

La zone 1 A.U h a pour objet la création de nouvelles zones d'habitat sous forme d'opérations d'ensembles, permettant un développement harmonieux de l'agglomération, une rationalisation des coûts d'aménagement, et une meilleure économie de l'espace.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 A.U h 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

Sont interdits :

1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
2. Les constructions à usage agricole, industriel, artisanal et commercial.
3. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs, visés aux articles R. 444-1 à R. 444-4 du code de l'Urbanisme.
4. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
5. Le stationnement des caravanes, quelque soit la durée, en dehors du terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.

6. Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 § c du Code de l'Urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains.
7. Le stationnement de tout véhicule à usage commercial, tel que caravane, fourgon, mobil-home, quelle que soit la durée, sur le domaine privé.

Article 1 A.U h 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

2.1. Sont notamment admises :

Les occupations et utilisations du sol :

- non interdites à l'article AUh 1, et notamment les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureau et de service, ainsi que les aires de stationnement,
- et sous réserve des conditions énoncées ci-après,

2. occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

1. Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 442-2 § C du Code de l'Urbanisme s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige, ou s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains.
2. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
3. La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions 3 à 14 du présent règlement.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1 A.U h 3 ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2. Voirie à créer

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être évitées. Elles doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances, ...

Article 1 A.U h 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales, ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

Un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet dans les milieux récepteurs : décantage, déshuilage, dégraissage,... :

- Pour l'aménagement d'aires de stationnements de plus 1000 m² cumulés sur une même unité foncière.
- Lorsque la superficie totale desservie par l'opération est supérieure ou égale à 1 hectare.

3. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution est imposé.

Article 1 A.U h 5 SUPERFICIE MINIMALE DE LA PARCELLE

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article 1 A.U h 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 Les constructions se feront en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Des implantations autres peuvent être imposées lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile.

- 6.2 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable,

électricité, télécommunications ...) devront être implantés soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Article 1 A.U h 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

7.1 Constructions ou parties de constructions comportant un rez de chaussée :

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limites séparatives pour la partie de la construction en rez de chaussée,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives; dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 3 m.

7.2 Constructions ne comportant deux niveaux et plus :

Les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport à l'une au moins des limites séparatives; la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 3 m

7.3 Cas particuliers :

Les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (*toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...*) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions ne seront admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) devront être implantés soit en limite séparative, soit en recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article 1 A.U h 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article 1 A.U h 9 EMPRISE AU SOL

Le coefficient maximal d'emprise au sol est fixé à 25%.

Article 1 A.U h 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur maximale de toute construction est fixée à 6 mètres à l'égout, ou bien deux niveaux.

La hauteur maximale des constructions autorisées en limite séparative, mesurée à l'égout, est fixée à 3.00 mètres.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.

Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement vers les fossés et réseaux collecteurs existants.

Article 1 A.U h 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES.

Les architectures qui ne s'inscrivent pas dans la continuité de l'architecture traditionnelle sont autorisées, notamment dans le cadre d'opération Haute Qualité Environnementale ou d'aménagement durable.

Ainsi il n'est pas fixé de règles concernant l'aspect extérieur et les toitures (*des constructions principales, des garages, des annexes, des extensions des constructions existantes, des vérandas, ...*) dès lors que le projet a notamment pour objet :

- l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel ou collectif de production d'énergie renouvelable,

- l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre
- La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les vérandas.

1. Limites du présent règlement

Quelles que soient les dispositions qui suivent relatives aux règles de toitures, de clôtures, à l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme s'applique et demeure opposable au pétitionnaire :

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

2. Toitures

Les couvertures des constructions à usage d'habitation seront réalisées en fonction de l'environnement existant:

- soit en tuiles "tige de botte" ou similaire. La pente des constructions traditionnelles sera comprise entre 30% à 35% maximum. Dans le cas d'une extension dans le sens de la pente du toit existant, la nouvelle toiture pourra avoir une pente inférieure à 30%.
- soit en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. La pente des constructions traditionnelles sera comprise entre 30% et 45%, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

La couverture en ardoise n'est autorisée que dans les cas suivants :

- Reconstruction après sinistre d'une construction initialement couverte en ardoise,
- Extension d'un corps de bâtiment couvert en ardoise,
- Edification d'une construction en mitoyenneté d'une construction existante couverte en ardoise.

Les toitures terrasses sont autorisés en dehors des corps principaux des bâtiments, sur les bâtiments annexes et sur les constructions de grande surface à usage autre que l'habitation.

Au delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 9 m² d'emprise pourront ne comporter qu'une pente; la couverture devra s'harmoniser avec celle des constructions existantes.

Les toitures en bac acier sont autorisées:

- sur les constructions annexes de moins de 50 m²;
- et
- si leur aspect et leur tenue sont identiques à la construction principale.

3. Clôtures

- En façade sur rue, les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles seront constituées:

- soit d'un mur (*pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits*) d'une hauteur minimale de 0.50 mètre et d'une hauteur maximale de 2.00 mètres ;
- soit d'un mur bahut de 0.50 mètre surmonté d'un grillage ou d'une grille, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 2.00 mètres.

L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite.

- En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 2.00 mètres. L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite. Dans tous les cas l'utilisation de béton ou plaques d'agglomérés est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

Article 1 A.U h 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes:

1. Logements sociaux

Il n'est pas fixé de règles particulières.

2. Habitations collectives, y compris changement d'affectation (hors logements sociaux) :

- 1 place par logement ≤ 40 m²,
- 2 places par logement > 40 m².

3. Constructions à usage d'habitation individuelle (*exceptés les logements sociaux*), y compris changement d'affectation

Deux places de stationnement par logement, aménagée sur la propriété (le garage comptant pour une place).

En cas de lotissement ou d'opération groupée, deux places de stationnement par logement, aménagée sur la propriété (le garage comptant pour une place), plus une place par tranche de trois lots.

4. Constructions à usage de bureau:

Une place de stationnement par 40 m² de S.H.O.N.

5. Constructions à usage commercial:

Une surface de stationnement par 20 m² de surface de vente, au delà de 150 m².

6. Modalités d'application:

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

Article 1 A.U h 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers.

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, groupés ou non.

Pour les groupes d'habitation et les lotissements, il sera exigé l'aménagement d'un espace vert commun hors voirie et stationnements ayant une superficie d'au moins 15% de la superficie totale de l'opération, dont les 3/4 d'un seul tenant.

Les dessouchage, coupes et abattages d'arbres bordant les chemins et voies communales sont soumis à autorisation préalable: celle-ci peut être subordonnée à des replantations en linéaire ou en quantité équivalente.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1 A.U h 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

ZONE 1 A.U e.

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

La zone 1 A.Ue a pour objet la création de nouvelles zones d'activités artisanales et industrielles, en prolongement de celles existantes au Sud de l'agglomération.

REGLEMENT DE ZONE

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 A.U e. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 1 A.U e 2.

Article 1 A.U e. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES.

Sont admis sans conditions :

- 1 Les constructions destinées à abriter les établissements industriels, artisanaux, les constructions à usage de bureaux, de commerces, de services et les entrepôts.
- 2 Les garages collectifs de caravanes au sens de l'article R 442-2-C du Code de l'Urbanisme.

- 3 Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des établissements.
- 7 Les constructions à usage hôtelier ou de restauration.
- 8 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
- 9 Les serres.

Occupations et utilisations du sols admises sous conditions particulières:

- 5 Les installations classées sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables, avec épuration ou traitement adapté.
- 6 Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
- 7 L'agrandissement ou la transformation des établissements classés industriels, artisanaux et les dépôts existants, à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation des nuisances pour l'environnement.
- 8 Les constructions à usage d'habitation, à condition :
 - Qu'elles soient destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone,
 - Qu'elles soient incorporées au corps du bâtiment d'activités.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1 A.U e. 3 ACCES ET VOIRIE.

1. Accès

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2. Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Pour les voies à créer ou à aménager, la largeur minimale de la chaussée est de 6 mètres, et la largeur minimale de l'emprise est de 10 mètres.

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que tous types de véhicules, notamment les poids lourds et semi-remorques, puissent faire aisément demi-tour.

Article 1 A.U e. 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2. Assainissement

2.1. - Eaux usées

- Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduelles industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales, ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

Un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet dans les milieux récepteurs: décantage, déshuilage, dégraissage,... :

- Pour l'aménagement d'aires de stationnements de plus 1000 m² cumulés sur une même unité foncière.

3. Réseaux divers

(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Article 1 A.U e. 5 SUPERFICIE MINIMALE DE LA PARCELLE.

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles fixées par les articles 3 à 14 du présent règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

Article 1 A.U e. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 30 mètres par rapport à l'axe de **la Route Nationale 149** et des routes départementales, et 6 mètres de l'alignement des autres voies.
- 6.4 Les bâtiments rez-de-chaussée à usage de bureaux, gardiennage, services sociaux en dehors des voies classées à grande circulation pourront être implantés à l'alignement des voies communales.
- 6.5 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) devront être implantés soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Article 1 A.U e. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

- 7.1 La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 6 m.

La construction peut toutefois être réalisée sur une des limites séparatives sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu.

- 7.2 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés soit en limite séparative, soit en recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article 1 A.U e. 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article 1 A.U e. 9 EMPRISE AU SOL.

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article 1 A.U e. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants... ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes,

Les sous-sols seront interdits.

La hauteur maximale autorisée est de :

- 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère

Dans tous les cas, un dépassement est autorisé en fonction d'impératifs techniques justifiés.

Article 1 A.U e. 11 ASPECT EXTERIEUR - PLANTATIONS - CLOTURES.

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale, et permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures minérales opaques sont interdites. La hauteur des clôtures n'excédera pas 2, 00 mètres.

L'utilisation de plaques de béton préfabriquées y compris à claire voie est interdite au delà d'une hauteur de 0, 50 mètre.

Les clôtures séparatives latérales seront constituées d'un grillage soudé, doublé d'une haie vive.

Article 1 A.U e. 12 STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes, les normes ci-dessous ne constituant qu'un minimum:

1. Constructions à usage d'habitation:

Deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété (garage compris).

2. Constructions à usage de bureau:

Une place de stationnement par 40 m² de S.H.O.N.

3. Constructions à usage commercial:

Une place de stationnement par 20 m² de surface de vente, au delà de 150 m² de SHOB.

4. Constructions à usage artisanal:

Cinq places de stationnement par 100 m² de S.H.O.N. construite.

5. Constructions à usage d'hôtel et de restaurant :

Trois places de stationnement par 10 m² de salle pour les restaurants, et une place par chambre pour les hôtels. Pour les hôtels-restaurants, cumul des deux normes.

6. Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

Article 1 A.U e. 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Il est imposé, sur le domaine privé : soit un arbre de haut jet pour 100 m² d'unité foncière non bâtie, soit un engazonnement sur au moins 20% de la superficie d'unité foncière non bâtie.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1 A.U e. 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

ZONE 1 A.U.L

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

La zone 1 A.U.L est une zone où doivent trouver place les activités socio-culturelles, de loisirs, de sport et d'enseignement.

Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone.

REGLEMENT DE ZONE

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 A.U.L 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 1 A.U.L 2.

Article 1 A.U.L 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES.

Sont admis sans conditions :

- 1 Toute construction et utilisation du sol à usage d'activités socio-culturelles, de loisirs, de sport et d'enseignement, ainsi que leurs annexes sanitaires, d'accueil et de restauration.
- 2 Les constructions à usage d'hébergement médical ou para-médical, ainsi que leurs annexes sanitaires, d'accueil et de restauration.

- 3 Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce, de bureau et de service, liés et nécessaires au fonctionnement de la zone ou au gardiennage des installations, sous réserve des conditions fixées au paragraphe suivant.
- 4 Les annexes des constructions pré-citées.

Occupations et utilisations du sols admises sous conditions particulières:

1. Les installations classées sous réserve :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, stations services, etc...
 - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
2. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
3. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
4. La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1 A.U.L 3 ACCES ET VOIRIE.

1. Accès

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

Les accès doivent avoir une largeur supérieure ou égale à 6,00 mètres.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2. Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur de chaussée supérieure ou égale à 6,00 mètres.

Article 1 A.U.L 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2. Assainissement

2.1. - Eaux usées

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales, ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs.

Le cas échéant, le rejet des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un traitement préalable avant rejet dans le réseau public.

2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

Un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet dans les milieux récepteurs : décantage, déshuilage, dégraissage,... :

- Pour l'aménagement d'aires de stationnements de plus 1000 m² cumulés sur une même unité foncière.

Les eaux pluviales issues des toitures doivent être stockées (*par exemple par des citernes*) et/ou percolées (*par exemple par des drains*) sur le terrain par des dispositifs appropriés réalisés exclusivement à la charge du pétitionnaire, et dimensionnés sur la base d'une précipitation décennale, le trop plein étant rejeté dans le réseau collectif. Ce traitement pourra être envisagé au niveau de l'ensemble de l'opération plutôt qu'au niveau de la parcelle.

Cette disposition s'applique à toutes opérations, y compris aux opérations à permis de construire groupés : dans ce cas ces dispositifs pourront être collectifs et traiter l'ensemble de l'opération.

3. Réseaux divers

(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Article 1 A.U.L 5 SUPERFICIE MINIMALE DE LA PARCELLE.

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

Article 1 A.U.L 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les constructions et les extensions devront être implantées en recul minimal de 5 mètres de l'alignement des voies publiques.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

Article 1 A.U.L 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 m.

La construction peut toutefois être réalisée sur la limite séparative dans le cas de parcelles de faible largeur ou d'extension de bâtiment ne respectant pas initialement ce recul.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

Article 1 A.U.L 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article 1 A.U.L 9 EMPRISE AU SOL.

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 1 A.U.L 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Construction nouvelle à usage exclusif d'habitation : la hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout du toit, ou 2 niveaux, avec combles aménageables.

Construction nouvelle à usage exclusif de commerce et de bureau : la hauteur maximale est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

Construction à autre usage : il n'est pas fixé de règle de hauteur.

Pour toute construction, les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.

Article 1 A.U.L 11 ASPECT EXTERIEUR - PLANTATIONS - CLOTURES.

Les architectures qui ne s'inscrivent pas dans la continuité de l'architecture traditionnelle sont autorisées, notamment dans le cadre d'opération Haute Qualité Environnementale ou d'aménagement durable.

Ainsi il n'est pas fixé de règles concernant l'aspect extérieur et les toitures (*des constructions principales, des garages, des annexes, des extensions des constructions existantes, des vérandas, ...*) dès lors que le projet a notamment pour objet :

- l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel ou collectif de production d'énergie renouvelable,
- l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre
- la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les vérandas.

1. Limites du présent règlement

Quelles que soient les dispositions qui suivent relatives aux règles de toitures, de clôtures, à l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme s'applique et demeure opposable au pétitionnaire :

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

2. Toitures

Il n'est pas fixé de règles particulières.

3. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- en façade et sur la profondeur de la marge de recul, les clôtures seront exclusivement minérales et opaques (pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits), et elles n'excéderont pas 2.00 mètres de hauteur.

Elles pourront être surmontées de grilles, la hauteur totale de l'ensemble ainsi constitué n'excédera pas 2.00 mètres.

L'utilisation de béton ou plaques d'agglomérés, de lices en bois ou en PVC est interdite.

- en limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 2.00 mètres. L'utilisation de béton ou plaques d'agglomérés est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

Article 1 A.U.L 12 STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions fixées ci-dessous.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnements est de 25 m² y compris les accès.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnements doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

1 Pour les constructions à usage d'habitation

Il est exigé au minimum 2 places de stationnements, le garage étant compté pour une place.

2 Pour les autres constructions et établissements :

Les places de stationnement nécessaires au besoin du projet doivent être aménagées, en particulier :

- pour les véhicules de livraison, de transport et de services, ainsi que pour les visiteurs,
 - pour les structures d'hébergement, une place par chambre,
 - pour les restaurants et assimilés, une place pour 10 m² de salle,
 - pour les bureaux et professions libérales, une place par 50 m² de SHON,
- 3 Pour toutes activités artisanales, commerciales, bureaux et professions libérales, d'hôtellerie et de restauration, la création des places sera demandée pour les besoins en stationnement correspondants à l'extension de l'existant. En cas de reconstruction, les règles définies ci-dessus ne s'appliquent que pour l'extension.
- 4 Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au projet, le constructeur peut être autorisé à s'acquitter de la participation pour non réalisation d'aires de stationnement, fixée par délibération du Conseil Municipal conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Article 1 A.U.L 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Il est imposé, sur le domaine privé : soit un arbre de haut jet pour 100 m² d'unité foncière, soit un engazonnement sur au moins 20% de la superficie d'unité foncière.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1 A.U.L 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

ZONE 2 A.U

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

La zone 2 A.U est une zone non équipée, dont la vocation est l'urbanisation. L'urbanisation de la zone 2AU est subordonnée à la réalisation préalable, par la collectivité, des différents équipements périphériques permettant son raccordement aux réseaux collectifs.

La zone 2 AU comprend trois secteurs : le secteur 2 AUh à vocation principale d'habitat, le secteur 2 AUe à vocation principale d'activités et le secteur 2 AUL à vocation principale d'équipements.

Le règlement de la zone 2 AU vaut pour les trois secteurs, et vaut également pour la zone 3 AU h.

REGLEMENT DE ZONE

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 2 A.U 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2 A.U 2.

Article 2 A.U 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Sont notamment admises :

- 1 La reconstruction après sinistre, l'extension, l'aménagement de toutes constructions existantes, ainsi que la construction d'annexes, et sans création de logement supplémentaire.
- 2 Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 442-2 § C du Code de l'Urbanisme s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie

l'exige, ou s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains.

- 3 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
- 4 La construction de bâtiments annexes aux habitations existantes : limitée à 60 m² de SHOB et à moins de 25 m maximum de l'habitation.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2 A.U 3 ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2. Voirie à créer

Sans objet.

Article 2 A.U 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales, ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

3. Réseaux divers

(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution est imposé.

Article 2 A.U 5 SUPERFICIE MINIMALE DE LA PARCELLE

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 3 à 14 du présent règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...),

Article 2 A.U 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 Les constructions autorisées se feront en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.
- 6.2 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Article 2 A.U 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

7.1 Les constructions peuvent être édifiées :

- soit d'une limite séparative latérale à l'autre,
- soit en limite séparative d'un seul côté; dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de l'autre limite séparative doit être au moins égale à 3 m, sans pouvoir être inférieure à la demi-hauteur du bâtiment ;
- soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales; dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des deux limites séparatives doit être au moins égale à 3 m, sans pouvoir être inférieure à la demi-hauteur du bâtiment.

7.2 Les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (*toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...*) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions ne seront admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) devront être implantés soit en limite séparative, soit en recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article 2 A.U 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article 2 A.U 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière concernant le coefficient maximal d'emprise au sol.

Article 2 A.U 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, mesurée à l'égout, est fixée à 6 mètres ou bien 2 niveaux.

La hauteur maximale des constructions à usage d'annexes ou de garage, mesurée au faîtage, est fixée à 3.50 mètres.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.

Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement vers les fossés et réseaux existants.

Article 2 A.U 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES.

Les architectures qui ne s'inscrivent pas dans la continuité de l'architecture traditionnelle sont autorisées, notamment dans le cadre d'opération Haute Qualité Environnementale ou d'aménagement durable.

Ainsi il n'est pas fixé de règles concernant l'aspect extérieur et les toitures (*des constructions principales, des garages, des annexes, des extensions des constructions existantes, des vérandas, ...*) dès lors que le projet a notamment pour objet :

- l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel ou collectif de production d'énergie renouvelable,
- l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre
- la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les vérandas.

Les toitures en bac acier sont autorisées :

- sur les constructions annexes de moins de 50 m²;

et

- si leur aspect et leur tenue sont identiques à la construction principale.

1. Limites du présent règlement

Quelles que soient les dispositions qui suivent relatives aux règles de toitures, de clôtures, à l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme s'applique et demeure opposable au pétitionnaire :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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. »

Article 2 A.U 12 STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article 2 A.U 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les dessouchages, coupes et abattages d'arbres bordant les chemins et voies communales sont soumis à autorisation préalable : celle-ci peut être subordonnée à des replantations en linéaire ou en quantité équivalente.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 2 A.U 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles particulières.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Zone A

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

La zone A comprend 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.

Rappel de l'Article L111-3 du Code Rural

LOI no 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux

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

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa. »

REGLEMENT DE ZONE

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article A. 2.

Article A. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES.

Sont admises sans conditions :

Zone A sauf secteur Ai

1. Les constructions et installations directement nécessaires aux exploitations agricoles, telles que bâtiments d'exploitation, bâtiments d'élevage, constructions à usage de stockage,...
2. Les éoliennes qu'elles soient ou non soumises à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et sous réserve du respect de leurs réglementations spécifiques, nonobstant les dispositions des articles 3 à 15 du règlement de la zone. Elles sont destinées à l'autoconsommation et/ou à la revente totale ou partielle de la production.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

Zone A sauf secteur Ai

- 1 Les constructions à usage d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles, sous réserve que ces constructions soient implantées au plus près des bâtiments d'exploitation.

- 2 Les locaux annexes nécessaires aux bâtiments d'élevage hors sol autorisés (pièces de repos, sanitaires, cuisinette,...) sous réserve qu'ils soient incorporés ou composés avec l'un des bâtiments principaux et que l'ensemble présente une unité de conception architecturale.
- 3 Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 § c du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à des activités autorisées dans la zone.
- 4 Les gîtes ruraux et les aires naturelles de camping, ainsi que les constructions et installations qui leur sont éventuellement nécessaires, sous réserve qu'ils soient directement liés à l'activité agricole.
- 5 Le changement de destination des bâtiments non agricoles en bâtiments agricoles.

Secteur Ai

- 1 Les constructions et installations strictement liés et nécessaires à la conservation ou la protection des milieux (stabilisation des berges, remise en état de digues ainsi que les opérations de défense contre les crues...).

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A. 3 ACCES ET VOIRIE.

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'occupation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

La création d'accès nouveaux sur les routes départementales est interdite.

2. Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article A. 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme au règlement en vigueur.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est admis : il est subordonné à l'exécution, par le pétitionnaire, d'une étude de sol et de filière pour la réalisation d'un assainissement individuel à la parcelle.

2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales, ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

3. Réseaux divers

(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Article A. 5 SUPERFICIE MINIMALE DE LA PARCELLE.

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 3 à 15 du présent règlement.

Les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas, notamment lors des divisions de terrains et du changement de destination d'un bâtiment.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) ainsi qu'aux éoliennes qu'elles soient soumises ou non à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement.

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

- 6.1 Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des voies dans les conditions minimales suivantes :

	Habitations et autres installations	Bâtiments agricoles
RN 149	75 m	50 m
RD	35 m	35 m
Autres voies	15 m	15 m

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'agrandissement ou de modifications de bâtiments agricoles liées à une mise aux normes.

Ces règles ne s'appliquent pas dès lors qu'il s'agit de l'extension d'une construction existante ne respectant pas ces marges, et que l'extension ne contribue pas à réduire la marge de recul initiale.

6.2 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés, soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres par rapport à l'alignement.

6.3 Les marges de recul proposées au paragraphe 6.1 seront respectées pour les éoliennes qu'elles soient soumises ou non à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement. De plus, elles ne devront pas être en surplomb des chemins ruraux et des voies publiques.

Article A. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

7.1 La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit.

En cas d'extension d'un bâtiment ne respectant pas ces règles, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.

Il n'est pas fixé de règle particulière en cas de mise aux normes d'un bâtiment agricole existant.

7.2 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés, soit en limite séparative, soit en recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.3 Il n'est pas fixé de règles particulières pour les éoliennes qu'elles soient soumises ou non à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article A. 9 EMPRISE AU SOL.

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article A. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des constructions d'habitation ne doit pas excéder 6,00 mètres à l'égout de toiture, ou 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3.50 mètres au faîtage.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions à usage autre que l'habitation et annexes, hors les restrictions spécifiées à l'article A11.

Les bâtiments agricoles destinés à être couverts de panneaux photovoltaïques devront avoir une hauteur inférieure ou égale à 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère. Un dépassement est cependant autorisé pour les ouvrages techniques, tels que silos, bandes transporteuses, ...

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les éoliennes qu'elles soient soumises ou non à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement.

Article A. 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES.

Les architectures qui ne s'inscrivent pas dans la continuité de l'architecture traditionnelle sont autorisées, notamment dans le cadre d'opération Haute Qualité Environnementale ou d'aménagement durable.

Ainsi il n'est pas fixé de règles concernant l'aspect extérieur et les toitures (*des constructions principales, des garages, des annexes, des extensions des constructions existantes, des vérandas, ...*) dès lors que le projet a notamment pour objet :

- l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel ou collectif de production d'énergie renouvelable,
- l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre
- la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les vérandas.

1. Limites du présent règlement

Quelles que soient les dispositions qui suivent relatives aux règles de toitures, de clôtures, à l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme s'applique et demeure opposable au pétitionnaire :

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

2. Toitures

Les couvertures des constructions à usage d'habitation seront réalisées en fonction de l'environnement existant:

- soit en tuiles "tige de botte" ou similaire. La pente des constructions traditionnelles sera comprise entre 30% à 35% maximum. Dans le cas d'une extension dans le sens de la pente du toit existant, la nouvelle toiture pourra avoir une pente inférieure à 30%.
- soit en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. La pente des constructions traditionnelles sera comprise entre 30% et 45%, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

La couverture en ardoise n'est autorisée que dans les cas suivants :

- Reconstruction après sinistre d'une construction initialement couverte en ardoise,
- Extension d'un corps de bâtiment couvert en ardoise,
- Edification d'une construction en mitoyenneté d'une construction existante couverte en ardoise.

Les toitures terrasses sont autorisées en dehors des corps principaux des bâtiments, sur les bâtiments annexes et sur les constructions de grande surface à usage autre que l'habitation.

Au delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 9 m² d'emprise pourront ne comporter qu'une pente; la couverture devra s'harmoniser avec celle des constructions existantes.

Les bâtiments agricoles de plus de 10 mètres de hauteur au faîtage et destinés à être couverts de panneaux photovoltaïques devront avoir deux pentes minimum, les deux versants devant présenter une inclinaison et une longueur identiques.

Il n'est pas fixé de règle de toiture pour les autres constructions à usage agricole.

Les toitures en bac acier sont autorisées :

- si leur aspect et leur tenue sont identiques à la construction principale.

3. Clôtures

La hauteur des clôtures n'excédera pas 2.00 mètres. L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite. Dans tous les cas l'utilisation de béton ou plaques d'agglomérés est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

Article A. 12 STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Article A. 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les dessouchage, coupes et abattages d'arbres bordant les chemins et voies communales sont soumis à autorisation préalable : celle-ci peut être subordonnée à des replantations en linéaire ou en quantité équivalente.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A. 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Il n'est pas fixé de règle d'occupation du sol.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

Zone N

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

Les zones naturelles et forestières sont dites zones « N ». Sont 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'espace naturel.

La zone naturelle comprend quatre secteurs :

- ◆ Le secteur Np, de protection stricte, notamment en raison de la qualité des paysages,
- ◆ Le secteur NL, où sont autorisés les aménagements et équipements légers de loisirs et de détente,
- ◆ Le secteur Nh, comprenant deux sous-secteurs :
 - Le secteur NH1, où les constructions à usage d'habitation sont autorisées, ainsi que les travaux de réhabilitation et d'extension des constructions non agricoles, et les changements de destination des constructions existantes ;
 - Le secteur NH2, où sont seuls autorisées les travaux de réhabilitation et d'extension des constructions non agricoles, ainsi que les changements de destination des constructions existantes.
- ◆ Le secteur Ni, correspondant à la zone inondable.

REGLEMENT DE ZONE

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

Tous secteurs

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N. 2.

Article N. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES.

1 Sont admises sans conditions:

Tous secteurs

1 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

2 Les infrastructures routières.

2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

Sous secteur Nh1

1 Les constructions nouvelles à usage d'habitation.

Sous secteurs Nh1 et Nh2

1 L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes sans création de logement supplémentaire dans la limite de 250 m² de SHON globale après extension.

- 2 Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 § c du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à des activités autorisées dans la zone.
- 3 Les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités non agricoles existantes, s'il n'y a pas de création ni augmentation des nuisances, ainsi que l'amélioration de l'habitat ou la construction d'un logement lorsque celui-ci est nécessaire au gardiennage de l'activité. Toute construction de nouveau logement sera intégrée au corps du bâtiment d'activités.
- 4 La construction de piscines pour les habitations existantes, sur le même îlot de propriété et à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation.
- 5 La construction d'annexes et d'abris de jardin liés aux habitations existantes, et à une distance maximale de 40 mètres de l'habitation.
- 6 La construction de garage à une distance maximale de 40 mètres de l'habitation.
- 7 Les reconstructions après sinistre sont autorisées, nonobstant les dispositions des articles N 1 à N 14.
- 8 Les gîtes ruraux et les aires naturelles de camping, ainsi que les constructions et installations qui leur sont éventuellement nécessaires, sous réserve que, par leur emplacement et leur fonctionnement, ils n'occasionnent aucune gêne aux activités agricoles.
- 9 Les abris pour animaux dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole, hors les centres équestres, et sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 20 m².
- 10 Le changement de destination ou d'affectation des bâtiments traditionnels existants.

En secteur NL

- 1 Les équipements et aménagements de loisirs tels que : Plans d'eau, espaces verts, aires de jeux, sentiers piétons, parcours santé, chemins de découverte,...

- 2 Les constructions et équipements sportifs, y compris les bâtiments nécessaires à leur exploitation, sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 50 m².
- 3 Les centres équestres.
- 4 Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 § c du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à des activités autorisées dans la zone.

En secteur Ni

- 1 Les constructions et installations strictement liés et nécessaires à la conservation ou la protection des milieux (stabilisation des berges, remise en état de digues ainsi que les opérations de défense contre les crues...).

En secteur Np

- 1 Les ouvrages techniques des services concessionnaires des réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux publics (poste de transformation, pylônes, postes de relèvement), sous réserve que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique impérative.
- 2 Les constructions et installations strictement liés et nécessaires à la sécurité et à la gestion ou l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, pistes cyclables, postes de secours et de surveillance et les installations sanitaires, aires de stationnement ouvertes au public selon les modalités de l'article R 442.2.b), ainsi que la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux (stabilisation des berges, remise en état de digues ainsi que les opérations de défense contre les crues...).
- 3 Les aménagements légers de loisirs tels que : sentiers piétons, parcours santé, chemins de découverte,... ;
- 4 L'aménagement et la restauration des constructions existantes non en ruine, même si elles entraînent un changement de destination, sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords.

- 5 Les abris pour animaux dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole, hors les centres équestres, et sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 20 m².
- 6 Les gîtes ruraux et les fermes auberges créés dans des bâtiments existants et présentant un caractère traditionnel, ou un intérêt architectural ou historique reconnu.
- 7 Les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve que leur création ne nécessite ni affouillement, ni exhaussement de sol.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N. 3 ACCES ET VOIRIE.

Tous secteurs

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'occupation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2. Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Pour les voies à créer ou à aménager, la largeur minimale de la chaussée est de 5 mètres.

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article N. 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Tous secteurs

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme au règlement en vigueur.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est admis : il est subordonné à l'exécution, par le pétitionnaire, d'une étude de sol et de filière pour la réalisation d'un assainissement individuel à la parcelle.

2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales, ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

3. Réseaux divers

(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Article N. 5 SUPERFICIE MINIMALE DE LA PARCELLE.

Tous secteurs

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article N. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Tous secteurs sauf Nh

- 6.1 Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des voies dans les conditions minimales suivantes :

	Habitations et autres installations	Bâtiments agricoles
RN 149	75 m	50 m
RD	35 m	35 m
Autres voies	10 m	15 m

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'agrandissement ou de modifications de bâtiments agricoles liées à une mise aux normes.

Ces règles ne s'appliquent pas dès lors qu'il s'agit de l'extension d'une construction existante ne respectant pas ces marges, et que l'extension ne contribue pas à réduire la marge de recul initiale.

Secteur Nh

- 6.2 Les constructions se feront en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Des implantations autres peuvent être autorisées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement particulier;
- lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile ;
- lorsqu'un recul particulier est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ayant une implantation différente ;
- lorsque le projet de construction concerne l'extension d'un bâtiment existant : dans ces cas, l'extension est autorisée dans le prolongement de la construction d'origine.

Tous secteurs

- 6.3 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés, soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Article N. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Tous secteurs

- 7.1 Les constructions doivent être édifiées soit :
- en appui sur l'une ou l'autre des limites séparatives latérales.
 - en retrait sur les limites séparatives latérales, dans ce cas la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 m.

En cas d'extension d'un bâtiment ne respectant pas ces règles, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.

7.1 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés, soit en limite séparative, soit en recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Tous secteurs

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article N. 9 EMPRISE AU SOL.

Tous secteurs

Il n'est pas fixé de règles autres que celles mentionnées à l'article N 2.

Article N. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Tous secteurs

La hauteur de toutes constructions ne doit pas excéder 6,00 mètres à l'égout de toiture, ou 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée.

En cas d'extension d'un bâtiment ne respectant pas ces règles, l'extension se fera dans le prolongement de la construction existante, sans surélévation.

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions à usage agricole.

Article N. 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES.

Tous secteurs

Les architectures qui ne s'inscrivent pas dans la continuité de l'architecture traditionnelle sont autorisées, notamment dans le cadre d'opération Haute Qualité Environnementale ou d'aménagement durable.

Ainsi il n'est pas fixé de règles concernant l'aspect extérieur et les toitures (*des constructions principales, des garages, des annexes, des extensions des constructions existantes, des vérandas, ...*) dès lors que le projet a notamment pour objet :

- l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel ou collectif de production d'énergie renouvelable,
- l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre
- la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les vérandas.

1. Limites du présent règlement

Quelles que soient les dispositions qui suivent relatives aux règles de toitures, de clôtures, à l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme s'applique et demeure opposable au pétitionnaire :

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

2. Toitures

Les couvertures des constructions à usage d'habitation seront réalisées en fonction de l'environnement existant:

- soit en tuiles "tige de botte" ou similaire. La pente des constructions traditionnelles sera de 30% à 35% maximum. Dans le cas d'une extension dans le sens de la pente du toit existant, la nouvelle toiture pourra avoir une pente inférieure à 30%.

- soit en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. La pente des constructions traditionnelles sera comprise entre 30% et 45%, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

La couverture en ardoise n'est autorisée que dans les cas suivants :

- Reconstruction après sinistre d'une construction initialement couverte en ardoise,
- Extension d'un corps de bâtiment couvert en ardoise,
- Edification d'une construction en mitoyenneté d'une construction existante couverte en ardoise.

Les toitures terrasses sont autorisées en dehors des corps principaux des bâtiments, sur les bâtiments annexes et sur les constructions de grande surface à usage autre que l'habitation.

Au delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 9 m² d'emprise pourront ne comporter qu'une pente; la couverture devra s'harmoniser avec celle des constructions existantes.

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions à usage agricole.

Il n'est pas fixé de règle de toiture pour les autres constructions à usage agricole.

Les toitures en bac acier sont autorisées :

- sur les constructions annexes de moins de 50 m²;
- et
- si leur aspect et leur tenue sont identiques à la construction principale.

3. Clôtures

La hauteur des clôtures n'excédera pas 2.00 mètres. L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite. Dans tous les cas l'utilisation de béton ou plaques d'agglomérés est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

Article N. 12 STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

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

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les dessouchages, coupes et abattages d'arbres bordant les chemins et voies communales sont soumis à autorisation préalable : celle-ci peut être subordonnée à des replantations en linéaire ou en quantité équivalente.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N. 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Il n'est pas fixé de règle d'occupation du sol.

