

Département de la Sarthe, commune de

Connerré

Élaboration du plan local d'urbanisme

1^{re} révision du Pos approuvée le 20 mars 2002
1^{re} modification approuvée le 3 mai 2007
2^e modification approuvée le 20 novembre 2012

Plu prescrit le 8 juillet 2008, arrêté le 9 avril
2015, approuvé le 26 novembre 2015



Vu pour être annexé à la délibération du conseil
municipal du 26 novembre 2015
approuvant le plan local d'urbanisme de la
commune de Connerré

Le maire, Christophe Chaudun

Règlement écrit

Date :

22 octobre 2015

Phase :

Approbation

4.1

Mairie de **Connerré**, rue de l'Abreuvoir, Bp 10 (72160)
tél : 02 43 89 00 66 / fax : 02 43 89 99 80

Agence Gilson & Associés, Sas, paysage et urbanisme 2, rue des Côtes 28000 Chartres

Table des matières

TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	6
Chapitre I - Règles applicables à la zone Ua	7
Chapitre II - Règles applicables à la zone Ub.....	11
Chapitre III - Règles applicables à la zone Ue	15
Chapitre IV - Règles applicables à la zone Uh	18
Chapitre V - Règles applicables à la zone Uz.....	22
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	26
Chapitre VI - Règles applicables au secteur 1AU	27
Chapitre VII - Règles applicables au secteur 1AUz	31
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE.....	35
Chapitre VIII - Règles applicables à la zone A	36
TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE	39
Chapitre IX - Règles applicables à la zone N	40
Annexe 1 Lexique définissant certains termes utilisés	44

Nota : dans le cas où une parcelle se trouve à cheval sur plusieurs zones, les règles applicables à chaque zone demeurent applicables aux parties qu'elles concernent.

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs aux plans locaux d'urbanisme.

Article 1 Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Connerré (Sarthe).

Article 2 Règles communes à toutes les zones du Plu

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont repérés au document graphique.

Secteur à mettre en valeur (voir sa localisation au document graphique du règlement)

Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

Dans ce secteur, les travaux visant à modifier les parties d'une construction visible de l'espace public seront obligatoirement précédés d'une déclaration préalable.

Toute intervention sur les parties d'une construction visible de l'espace public doit préserver -voire restituer- les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition de façade, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, respect des finitions, respect de l'aspect et des teintes des matériaux originels (enduits lisses sans relief sensible et coloration naturelle par des sables locaux, tuiles de petit format de tons nuancés...), conservation des décors et des modénatures s'il en existe.

Dans le respect des volumes et proportion de l'architecture traditionnelle, l'architecture d'expression contemporaine est autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale et urbaine. L'utilisation ou le rappel de matériaux d'aspect traditionnel (brique, tuile, zinc...) mis en œuvre de façon contemporaine ou traditionnelle, est imposée pour une meilleure intégration dans le site. Les bardages bois sont autorisés.

Haies (voir leur localisation au document graphique du règlement)

Leur défrichage, arrachage, abattage, qu'il s'agisse de la totalité ou non du linéaire de la haie, doivent être précédés d'une déclaration préalable et seront subordonnés à renouvellement d'une haie bocagère le long de la voie sauf s'il s'agit :

- de la création d'un accès aux parcelles, cet accès devant se limiter à la largeur nécessaire pour un usage facile avec les engins appropriés ;
- de coupe d'entretien ou de régénération ;
- des travaux, d'ouvrage ou d'infrastructure d'intérêt général. Dans ce cas, la haie sera soit reconstituée sur place ou à proximité par un linéaire adapté pour maintenir ou renforcée la continuité du linéaire de haie ;
- des travaux consécutifs à l'amélioration de la sécurité routière.

Tout arrachage ou défrichage des haies anti-érosives, doit être précédé d'une déclaration et sera soumise à replantation sur place ou à proximité d'une haie de qualité environnementale au minimum équivalente à maturité, perpendiculaire à la pente.

Tout arrachage ou défrichage des haies en ripisylve (c'est-à-dire une haie située au bord d'un cours d'eau permanent ou non) doit être précédé d'une déclaration préalable et soumis à reconstitution sauf s'il s'agit :

- de travaux, d'ouvrage ou d'infrastructure d'intérêt général. Dans ce cas, la haie sera soit reconstituée sur place ou à proximité par un linéaire adapté pour maintenir ou renforcée la continuité du linéaire de haie ;
- de la création d'un accès aux parcelles, cet accès devant se limiter à la largeur nécessaire pour un usage facile avec les engins appropriés.

Boisements (voir leur localisation au document graphique du règlement)

Leur défrichement, arrachage, abattage, partiel ou total, doivent être précédés d'une déclaration préalable et seront subordonnés à renouvellement à immédiate proximité, sauf s'il s'agit :

- de la création d'un accès aux parcelles, cet accès devant se limiter à la largeur nécessaire pour un usage facile avec les engins appropriés ;
- des travaux, d'ouvrage ou d'infrastructure d'intérêt général. Dans ce cas, le boisement sera soit reconstitué sur place ou à proximité par un boisement d'une superficie équivalente ;
- des travaux consécutifs à l'amélioration de la sécurité routière.

Prise en compte des nuisances sonores

À l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au document graphique par des hachures, les constructions à destination d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.

Prise en compte du plan de prévention des risques d'inondations de la rivière l'Huisne

Le territoire est concerné par le plan de prévention des risques d'inondations de la rivière l'Huisne. Les prescriptions du règlement du plan de prévention des risques d'inondations s'appliquent dans les secteurs concernés. Le règlement et les cartographies figurent dans la pièce "servitude d'utilité publique".

Prise en compte des zones humides

Dans les zones humides figurant au document graphique, sont seuls autorisés les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont pour but la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides. Néanmoins, des projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides pourront être autorisés si toutes les alternatives possibles ont été étudiées et sous réserve de mesures compensatoires délivrées par l'autorité compétente.

Prise en compte du plan de prévention des risques d'inondations

Rappel : dans la zone concernée par le plan de prévention des risques d'inondations reportée au document graphique, les documents relatifs à cette servitude d'utilité publique doivent être consultés.

Article 3 Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est divisé en quatre catégories de zones :

- les zones urbaines désignées par l'indice U et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones suivantes : Ua, Ub, Uba, Ue, Uh, Uz et Uza ;
- les zones à urbaniser désignées par l'indice AU auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement. Il s'agit des zones 1AU, 1AUz, 1AUza ;
- la zone agricole désignée par l'indice A et à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement ;
- la zone naturelle désignée par l'indice N et ses secteurs Nj et Nl auxquels s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement.

Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur le document graphique du règlement joint au dossier.

Chaque zone comporte en outre un corps de règles en seize articles :

Caractère de la zone

- Article 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits
- Article 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières
- Article 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- Article 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics
- Article 5 supprimé
- Article 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 Implantation 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 des constructions
- Article 10 Hauteur maximale des constructions
- Article 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- Article 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement
- Article 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations
- Article 14 supprimé
- Article 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales
- Article 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article 4 Adaptations mineures de certaines règles

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à l'application stricte de certaines règles d'urbanisme. Elles ne peuvent être accordées que si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - Règles applicables à la zone Ua

Il s'agit de la zone urbaine correspondant au centre ville et aux faubourgs anciens.

Le **permis de démolir** (constructions ou murs de clôture) est applicable dans cette zone.

Des prescriptions concernent la présente zone (*Secteur à mettre en valeur*) figurent au titre 1 du présent règlement, « **Dispositions générales** ».

Un lexique figure en fin de règlement.

Article Ua 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

1. Les constructions, installations et aménagements à destination agricole et forestière ;
2. les constructions isolées (sur parcelle non bâtie) à usage d'abri pour animaux.

Article Ua 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les constructions à destination d'artisanat si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
- les constructions à destination industrielle s'il s'agit d'annexes ou d'extensions d'installations existantes ;
- les constructions à destination d'entrepôt si cette fonction est complémentaire d'une construction existante ou d'une construction autorisée dans la zone.

Article Ua 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présentera une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Les accès nouveaux sur les routes départementales seront établis conformément au règlement de la voirie départementale.

Voirie

Le permis de construire sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il sera également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Article Ua 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

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

Électricité, communications numériques et téléphone

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'absence du réseau de collecte des eaux usées,

les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées non collectif conforme à la législation en vigueur et permettant, le cas échéant, le branchement sur le réseau collectif futur. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux instructions des textes en vigueur.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables... En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et, si nécessaire, à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain.

En tout état de cause, les prescriptions du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) s'appliquent.

Article Ua 5 supprimé

Article Ua 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance à l'occasion d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, le règlement s'applique à chaque lot ou à chaque unité foncière.

- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul inférieur, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Article Ua 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance à l'occasion d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, le règlement s'applique à chaque lot ou à chaque unité foncière.

Les constructions doivent être implantées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1 m. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un retrait différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant le même retrait que celui de la construction existante.

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

Article non réglementé.

Article Ua 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article Ua 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit ne devra pas excéder 9 m. Un comble aménageable est autorisé.

Le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,6 m le niveau du terrain naturel avant travaux ; de plus, le niveau du rez-de-chaussée sera fixé au moins à la même cote altimétrique que le niveau haut du trottoir.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, si toutefois il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Article Ua 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dispositions générales :

Les constructions par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- leur adaptation au sol, tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains voisins.
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- le rythme des ouvertures qui seront préférentiellement plus hautes que larges,
- l'harmonie des couleurs.

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

Couvertures :

- La couverture des constructions à destination d'habitation devra être exécutée en ardoise (taille maximale : 45 cm x 30 cm), en tuile de couleur terre cuite locale, à pureau plat, aspect petit moule (densité de pose minimum : 18 unités au m²) ou tout matériau similaire d'aspect. De plus, les toitures dont la pente est inférieure à 35° pourront être couvertes de zinc, de tôle nervurée pré-peinte (dite "bac acier") de couleur sombre ou de tout matériau similaire d'aspect.
- Les couvertures des constructions à destination autre que l'habitation devront être exécutées avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement ; l'emploi de bardage métallique n'est autorisé pour les bâtiments à destination d'activité et si les coloris sont en harmonie avec l'environnement.

Façades

Les façades devront être traitées en harmonie avec les façades avoisinantes.

Toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas d'annexes et d'extensions de constructions existantes qui ne les respectent pas sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle et d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Clôtures

Les clôtures réalisées en plaques et poteaux béton sont interdites le long des voies publiques telles que rues, sentes piétonnes, espaces publics...

Article Ua 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

- construction à destination de **bureaux** : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher,
- construction nécessaire aux **services publics ou d'intérêt collectif** :
 - pour les **établissements scolaires du premier degré** : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher,
 - pour les **établissements scolaires du deuxième degré** : 2 places par tranche de 100 m² de surface de plancher,
 - pour les **autres constructions nécessaires aux services publics** : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- construction à destination d'**hébergement hôtelier** : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.

La règle applicable aux établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article Ua 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations

Article non réglementé.

Article Ua 14 supprimé

Article Ua 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article Ua 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

Chapitre II - Règles applicables à la zone Ub

Il s'agit d'une zone urbaine correspondant à l'extension de la ville sous forme résidentielle ; le secteur **Uba** correspond à une mixité fonctionnelle renforcée.

Des prescriptions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales ».

Un lexique figure en fin de règlement.

Article Ub 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

1. Les constructions à destination industrielle, sauf en secteur **Uba** ;
2. les constructions, installations et aménagements à destination agricole et forestière ;
3. les dépôts de véhicules hors d'usage d'une contenance égale ou supérieure à 10 unités ;
4. les constructions isolées (sur parcelle non bâtie) à destination d'abri pour animaux.

Article Ub 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

1. Les constructions à destination d'artisanat si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur,
2. les constructions à destination industrielle si elles sont situées en secteur **Uba** et s'il s'agit d'annexe, d'extension ou de changement de destination d'une installation existante,
3. les constructions à destination d'entrepôt si cette fonction est complémentaire d'une construction existante ou d'une construction autorisée dans la zone.

Article Ub 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présentera une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Les accès nouveaux sur les routes départementales seront établis conformément au règlement de la voirie départementale.

Voirie

Le permis de construire sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il sera également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Article Ub 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

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

Électricité, communications numériques et téléphone

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées non collectif conforme à la législation en vigueur et permettant, le cas échéant, le branchement sur le réseau collectif futur. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux instructions des textes en vigueur.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables... En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et, si nécessaire, à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain.

En tout état de cause, les prescriptions du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) s'appliquent.

Article Ub 5 supprimé

Article Ub 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance à l'occasion d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, le règlement s'applique à chaque lot ou à chaque unité foncière.

- Lorsqu'une règle particulière figure au document graphique sous la légende *recul maximum des constructions principales*

aucun point de la construction principale ne devra être situé au-delà de cette limite ; cette règle ne s'appliquera pas aux extensions. Les annexes, extensions, surélévations, améliorations de constructions existantes doivent être implantées à l'alignement ou en recul d'une distance au moins égale à 2 m.

- Autres cas

- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m. De plus, tout point des constructions d'une surface de plancher supérieure ou égale à 35 m² doit être situé à moins de 25 m mesurés par rapport à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue).

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul inférieur, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante.

- Les annexes non accolées d'une emprise au sol inférieure ou égale à 35 m² doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m.

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Article Ub 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance à l'occasion d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, le règlement s'applique à chaque lot ou à chaque unité foncière.

Les constructions doivent être implantées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un retrait différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant le même retrait que celui de la construction existante.

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

Article non réglementé.

Article Ub 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article Ub 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit ne devra pas excéder 6 m. Un comble aménageable est autorisé.

Le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,6 m le niveau du terrain naturel avant travaux ; de plus, le niveau du rez-de-chaussée sera fixé au moins à la même cote altimétrique que le niveau haut du trottoir.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, si toutefois il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Article Ub 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dispositions générales :

Les constructions par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- leur adaptation au sol, tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains voisins.
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

Constructions à destination industrielle

Sauf pour les verrières et vérandas, seuls les matériaux de teinte sombre et mate (exemple : gris ardoise, rouge brun, brun rouge, vert olive, vert bouteille, noir profond...) sont autorisés. Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes et extensions des constructions existantes qui ne les respectent pas sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle et d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Constructions à destination autre qu'industrielle

Couvertures :

- La couverture des constructions à destination d'habitation devra être exécutée en ardoise (taille maximale : 45 cm x 30 cm), en tuile (densité de pose minimum : 18 unités au m²) ou tout matériau similaire d'aspect. De plus, les toitures dont la pente est inférieure à 35° pourront être couvertes de zinc, de tôle nervurée pré-peinte (dite "bac acier") de couleur sombre ou de tout matériau similaire d'aspect.

- Les couvertures des constructions à destination autre que l'habitation devront être exécutées avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement ; l'emploi de bardage métallique n'est autorisé pour les bâtiments à destination d'activité et si les coloris sont en harmonie avec l'environnement.

Façades

Les façades devront être traitées en harmonie avec les façades avoisinantes.

Toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas d'annexes et d'extensions de constructions existantes qui ne les respectent pas sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle et d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Clôtures

Les clôtures réalisées en plaques et poteaux béton sont interdites le long des voies publiques telles que rues, sentes piétonnes, espaces publics...

Article Ub 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

- construction à destination d'**habitation** : 2 places par logement,
- construction à destination de **commerce** : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher affectés à la vente au-delà des 25 premiers m²,
- construction à destination de **bureaux**: 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher,
- construction à destination des **services publics ou d'intérêt collectif** : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher,
- construction à destination d'**hébergement hôtelier** : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.

La règle applicable aux établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article Ub 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations

Article non réglementé.

Article Ub 14 supprimé

Article Ub 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Au moins la moitié de la superficie des aires de stationnement sera réalisée en matériaux perméables.

Article Ub 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

Chapitre III - Règles applicables à la zone Ue

Il s'agit d'une zone urbaine destinée d'équipements collectifs et activités économiques.

Des prescriptions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales ».

Un lexique figure en fin de règlement.

Article Ue 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

1. Les constructions à destination industrielle,
2. Les constructions, installations et aménagements à destination agricole et forestière,
3. les dépôts de véhicules,
4. le stationnement des caravanes (sur parcelle non bâtie).

Article Ue 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

1. les constructions à destination d'entrepôt si cette fonction est complémentaire d'une construction existante ou d'une construction autorisée dans la zone.

Article Ue 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès nouveaux sur les routes départementales seront établis conformément au règlement de la voirie départementale.

Article Ue 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

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

Électricité, communications numériques et téléphone

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées non collectif conforme à la législation en vigueur et permettant, le cas échéant, le branchement sur le réseau collectif futur. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux instructions des textes en vigueur.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables... En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et, si nécessaire, à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain.

En tout état de cause, les prescriptions du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) s'appliquent.

Article Ue 5 supprimé

Article Ue 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport à la route départementale 323 :

à l'ouest du barreau de liaison Rd 323 A11, les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 35 m par rapport à l'axe de la voie ; cette distance peut être ramenée à 0 m pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux réseaux d'intérêt public.

à l'est du barreau de liaison Rd 323 A11, les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 25 m par rapport à l'axe de la voie ; cette distance peut être ramenée à 0 m pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux réseaux d'intérêt public.

Par rapport à la liaison entre Rd 323 et A 11 :

les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 10 m par rapport à l'alignement de la voie ; cette distance peut être ramenée à 0 m pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux réseaux d'intérêt public.

Par rapport aux autres voies :

les constructions doivent être implantées soit à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante.

Article Ue 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1 m. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un retrait différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant le même retrait que celui de la construction existante.

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

Article non réglementé.

Article Ue 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article Ue 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit ne devra pas excéder 10 m. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, si toutefois il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Article Ue 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions, par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- leur adaptation au sol, tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains voisins. Les sous sols sont interdits,
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

Article Ue 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

- construction à destination d'**habitation** : 2 places par logement,
- construction à destination de **commerce** : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher affectée à la vente,
- construction à destination de **bureaux**: 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher,
- construction à destination d'**artisanat** : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher
- construction à destination de **service public ou d'intérêt collectif** : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher,
- construction à destination d'**hébergement hôtelier** : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.

La règle applicable aux établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article Ue 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations

Article non réglementé

Article Ue 14 supprimé

Article Ue 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Au moins la moitié de la superficie des aires de stationnement sera réalisée en matériaux perméables.

Article Ue 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

Chapitre IV - Règles applicables à la zone Uh

Il s'agit d'une zone urbaine (au sens du code de l'urbanisme) correspondant aux hameaux.

Des prescriptions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales ».

Un lexique figure en fin de règlement.

Article Uh 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

1. Les constructions à destination industrielle,
2. les constructions, installations et aménagements à destination agricole et forestière,
3. les dépôts de véhicules.

Article Uh 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les constructions à destination d'artisanat si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.

Article Uh 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présentera une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Toute voie d'accès ouverte à la circulation publique devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m.

Les accès nouveaux sur les routes départementales seront établis conformément au règlement de la voirie départementale.

Voirie

Le permis de construire sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il sera également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Article Uh 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

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

Électricité, communications numériques et téléphone

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées non collectif conforme à la législation en vigueur et permettant, le cas échéant, le branchement sur

le réseau collectif futur. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux instructions des textes en vigueur.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables... En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et, si nécessaire, à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain.

En tout état de cause, les prescriptions du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) s'appliquent.

Article Uh 5 supprimé

Article Uh 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance à l'occasion d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, le règlement s'applique à chaque lot ou à chaque unité foncière.

- Les constructions doivent être implantées par rapport à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) en recul d'une distance égale ou supérieure à 10 m. De plus, tout point des constructions d'une surface de plancher supérieure ou égale à 35 m² doit être situé à moins de 30 m mesurés par rapport à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue).

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante.

- Les annexes non accolées d'une emprise au sol inférieure ou égale à 35 m² doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 10 m.

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m.

Article Uh 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance à l'occasion d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, le règlement s'applique à chaque lot ou à chaque unité foncière.

- Les **constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m²** doivent être implantées en retrait d'une distance égale ou supérieure à 5 m ;

- les **annexes non accolées d'une emprise au sol comprise entre 10 et 20 m²** doivent être implantées en retrait d'une distance égale ou supérieure à 3 m ;

- les **annexes non accolées d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m²** doivent être implantées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1 m ;

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un retrait différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant le même retrait que celui de la construction existante.

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés en limite séparative ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 3 m.

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

Article non réglementé.

Article Uh 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article Uh 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit ne devra pas excéder 4,5 m. Un comble aménageable est autorisé. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, si toutefois il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux : article non réglementé.

Article Uh 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dispositions générales :

Les constructions, par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- leur adaptation au sol, tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains voisins. Les sous sols sont interdits,
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

Couvertures :

- La couverture des constructions à destination d'habitation devra être exécutée en ardoise (taille maximale : 45 cm x 30 cm), en tuile (densité de pose minimum : 18 unités au m²) ou tout matériau similaire d'aspect. De plus, les toitures dont la pente est inférieure à 35° pourront être couvertes de zinc, de tôle nervurée pré-peinte (dite "bac acier") de couleur sombre ou de tout matériau similaire d'aspect.
- Les couvertures des constructions à destination autre que l'habitation devront être exécutées avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement ; l'emploi de bardage métallique n'est autorisé pour les bâtiments à destination d'activité et si les coloris sont en harmonie avec l'environnement.

Façades

Les façades devront être traitées en harmonie avec les façades avoisinantes.

Toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas d'annexes et d'extensions de constructions existantes qui ne les respectent pas sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle et d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Clôtures

Les clôtures réalisées en plaques et poteaux béton sont interdites le long des voies publiques telles que rues, sentes piétonnes, espaces publics...

Article Uh 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article Uh 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations

Article non réglementé.

Article Uh 14 supprimé

Article Uh 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article Uh 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

Chapitre V - Règles applicables à la zone Uz

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'activités économiques, industrielles, artisanales et commerciales ; le secteur **Uza** est plus spécifiquement destiné à l'activité commerciale.

Des prescriptions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales ».

Un lexique figure en fin de règlement.

Article Uz 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

1. Les constructions à destination d'habitation,
2. les constructions, installations et aménagements à destination agricole et forestière ;
3. le stationnement des caravanes (sur parcelle non bâtie).

Article Uz 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Dans la zone Uz :

Les constructions à usage commercial sont autorisées si elles sont le complément d'une activité artisanale ou industrielle.

Dans le secteur Uza :

Les constructions à destination industrielle sont autorisées s'il s'agit d'annexes ou d'extensions.

Dans les zones d'aléas potentiels de mouvements de terrain (cavités souterraines) repérés au plan des contraintes :

Le pétitionnaire devra s'assurer de l'importance du risque en menant une étude géotechnique et devra adapter son projet de construction à la nature du sous-sol.

Article Uz 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présentera une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Toute voie d'accès ouverte à la circulation publique devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m.

Les accès nouveaux sur les routes départementales seront établis conformément au règlement de la voirie départementale.

Voirie

Le permis de construire sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il sera également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Article Uz 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction à destination d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, communications numériques et téléphone

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées non collectif conforme à la législation en vigueur et permettant, le cas échéant, le branchement sur le réseau collectif futur. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux instructions des textes en vigueur.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables... En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et, si nécessaire, à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain.

En tout état de cause, les prescriptions du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) s'appliquent.

Article Uz 5 supprimé

Article Uz 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance à l'occasion d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, le règlement s'applique à chaque lot ou à chaque unité foncière.

Par rapport à l'alignement des voies :

les constructions doivent être implantées soit à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m ; lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante.

Secteur Uza

Par rapport à la route départementale 323 :

à l'ouest du barreau de liaison Rd 323 A11, les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 35 m par rapport à l'axe de la voie ; cette distance peut être ramenée à 0 m pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux réseaux d'intérêt public.

à l'est du barreau de liaison Rd 323 A11, les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 25 m par rapport à l'axe de la voie ; cette distance peut être ramenée à 0 m pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux réseaux d'intérêt public.

Par rapport aux autres voies :

les constructions doivent être implantées soit à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante.

Article Uz 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance à l'occasion d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, le règlement s'applique à chaque lot ou à chaque unité foncière.

Le long des limites des zones Ua, Ub et Uba :

Les constructions doivent être implantées en retrait au moins égal à la hauteur de la construction à venir mesurée à l'égout du toit.

Le long des autres limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1 m. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante.

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

Article non réglementé.

Article Uz 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article Uz 10 Hauteur maximale des constructions

Dans la zone Uz

La hauteur des constructions (à l'exception des cheminées, des ouvrages unidimensionnels, des ouvrages techniques) ne devra pas excéder 12 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, si toutefois il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Dans le secteur Uza

La hauteur des constructions (à l'exception des cheminées, des ouvrages unidimensionnels, des ouvrages techniques) ne devra pas excéder 8 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, si toutefois il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Article Uz 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- leur adaptation au sol, tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains voisins. Les sous sols sont interdits,
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie et l'unité des couleurs.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

Les façades seront de teinte sombre, sauf s'il s'agit de constructions vitrées ou verrières. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux huisseries et enseignes.

Article Uz 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

- construction à destination de **commerce** : 1 place par tranche de 25 m² carrés de surface de plancher affectée à la vente,
- construction à destination de **bureaux**: 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher,
- construction à destination d'**artisanat et d'industrie** : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher,
- construction à destination de **service public ou d'intérêt collectif** : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher,
- construction à destination d'**hébergement hôtelier** : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.

La règle applicable aux établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article Uz 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance à l'occasion d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, le règlement s'applique à chaque lot ou à chaque unité foncière.

Une superficie au moins égale à 15 % de la superficie de l'unité foncière devra être plantée ou recevoir un aménagement paysager.

Seules les essences indigènes sont autorisées.

Article Uz 14 supprimé

Article Uz 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

50 % de la superficie des aires de stationnement seront réalisés en matériau perméable.

Article Uz 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES À URBANISER

Chapitre VI - Règles applicables au secteur 1AU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à court terme à dominante d'habitat.

Des prescriptions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales ».

Un lexique figure en fin de règlement.

Article 1AU 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article 1 AU2.

Article 1AU 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les constructions à destination d'habitation à condition :
 - qu'elles réservent les possibilités d'opérations sur toutes les parcelles voisines et que l'opération soit étudiée sur la totalité du périmètre délimité au document graphique,
 - et que l'opération soit compatible avec les orientations d'aménagement définies pour le secteur considéré ;
- Sont également autorisés sous réserve d'être compatibles en termes de nuisance et d'aspect extérieur avec la destination générale du secteur concerné et de ne pas compromettre son aménagement ultérieur :
 - les constructions à destination de commerce,
 - les constructions à destination d'artisanat,
 - les constructions à destination de bureau,
 - les constructions à destination d'entrepôt si cette fonction est complémentaire d'une construction existante ou d'une construction autorisée dans la zone,
 - les constructions et installations si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
 - les aires de stationnement ainsi que les aires de jeux et sport, ouvertes au public,
 - les affouillements et exhaussements du sol liés aux travaux de voirie, d'ouvrages hydrauliques, de construction, de fouilles archéologiques ou à l'aménagement paysager des terrains et espaces libres,
 - les piscines, couvertes ou non, si elles sont situées sur une unité foncière bâtie.

Article 1AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présentera une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Toute voie d'accès ouverte à la circulation publique devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m.

Les accès nouveaux sur les routes départementales seront établis conformément au règlement de la voirie départementale.

Voirie

Le permis de construire sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il

sera également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Article 1AU 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

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

Électricité, communications numériques et téléphone

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées non collectif conforme à la législation en vigueur et permettant, le cas échéant, le branchement sur le réseau collectif futur. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux instructions des textes en vigueur.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables... En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et, si nécessaire, à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain.

En tout état de cause, les prescriptions du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) s'appliquent.

Article 1AU 5 supprimé

Article 1AU 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance à l'occasion d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, le règlement s'applique à chaque lot ou à chaque unité foncière.

Par rapport à la liaison entre Rd 323 et A 11 :

Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les constructions ou installations liées ou nécessaires aux réseaux d'intérêt public doivent être implantées soit à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) soit en recul de l'alignement d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Les constructions autres que celles citées ci-dessus doivent être implantées avec un recul supérieur ou égal à 35 m par rapport à l'axe de la voie.

Par rapport à l'alignement des autres voies :

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Article 1AU 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance à l'occasion d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, le règlement s'applique à chaque lot ou à chaque unité foncière.

Les constructions doivent être implantées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

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

Article non réglementé.

Article 1AU 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article 1AU 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit ne devra pas excéder 6 m. Le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,6 m le niveau du terrain naturel avant travaux ; de plus, le niveau du rez-de-chaussée sera fixé au moins à la même cote altimétrique que le niveau haut du trottoir.

Article 1AU 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dispositions générales :

Les constructions par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- leur adaptation au sol, tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains voisins. Les sous sols sont interdits,
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

Couvertures :

- La couverture des constructions à destination d'habitation devra être exécutée en ardoise (taille maximale : 45 cm x 30 cm), en tuile (densité de pose minimum : 18 unités au m²) ou tout matériau similaire d'aspect. De plus, les toitures dont la pente est inférieure à 35° pourront être couvertes de zinc, de tôle nervurée pré-peinte (dite "bac acier") de couleur sombre ou de tout matériau similaire d'aspect.
- Les couvertures des constructions à destination autre que l'habitation devront être exécutées avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement ; l'emploi de bardage métallique n'est autorisé pour les bâtiments à destination d'activité et si les coloris sont en harmonie avec l'environnement.

Façades

Les façades devront être traitées en harmonie avec les façades avoisinantes.

Toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Clôtures

Les clôtures réalisées en plaques et poteaux béton sont interdites le long des voies publiques telles que rues, sentes piétonnes, espaces publics...

Article 1AU 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

La règle applicable aux établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Stationnement des voitures

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

- construction à destination d'**habitation** : 2 places par logement,
- construction à destination de **commerce** : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher affectée à la vente au-delà des 25 premiers m²,
- construction à destination de **bureaux** : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher,
- construction à destination de **service public ou d'intérêt collectif** : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher,
- construction à destination d'**hébergement hôtelier** : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Stationnement des vélos

5 % minimum de la surface de plancher des constructions à destination d'habitat collectif et des locaux à destination de bureau ou d'activité devront être affectés au stationnement des vélos dans des locaux fermés et facilement accessibles, ce local à vélos devant en tous les cas présenter une superficie minimale égale ou supérieure à 5 m².

Article 1AU 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance à l'occasion d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, le règlement s'applique à chaque lot ou à chaque unité foncière.

Une superficie au moins égale à 40 % de la superficie de l'unité foncière devra être plantée ou recevoir un aménagement paysager ou être traitée en jardin.

Article 1AU 14 supprimé

Article 1AU 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Au moins la moitié de la superficie des aires de stationnement sera réalisée en matériaux perméables.

Article 1AU 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

Chapitre VII - Règles applicables au secteur 1AUz

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à dominante d'activités économiques. Le secteur 1AUza est plus spécifiquement destiné aux activités notamment artisanales et commerciales et dont les volumes bâtis seront plus contenus pour une meilleure intégration au paysage.

Des prescriptions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales ».

Un lexique figure en fin de règlement.

Article 1AUz 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article 1AUz 2.

Article 1AUz 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les constructions à destination industrielle, d'entrepôt, d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat ou de bureau de même que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition :
 - qu'elles réservent les possibilités d'opérations sur toutes les parcelles voisines et que l'opération soit étudiée sur la totalité du périmètre délimité au document graphique,
 - et que l'opération soit compatible avec les orientations d'aménagement définies pour le secteur considéré.
- Sont également autorisés sous réserve de ne pas compromettre son aménagement ultérieur :
 - les aires de stationnement ainsi que les aires de jeux et sport, ouvertes au public,
 - les affouillements et exhaussements du sol liés aux travaux de voirie, d'ouvrages hydrauliques, de construction, de fouilles archéologiques ou à l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

Article 1AUz 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présentera une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Toute voie d'accès ouverte à la circulation publique devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m.

Les accès nouveaux sur les routes départementales seront établis conformément au règlement de la voirie départementale.

Les principes de desserte des constructions figurent aux orientations d'aménagement et de programmation.

Voirie

Le permis de construire sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il sera également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Article 1AUz 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

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

Électricité, communications numériques et téléphone

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées non collectif conforme à la législation en vigueur et permettant, le cas échéant, le branchement sur le réseau collectif futur. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux instructions des textes en vigueur.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables... En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et, si nécessaire, à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain.

En tout état de cause, les prescriptions du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) s'appliquent.

Article 1AUz 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 1AUz 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance à l'occasion d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, le règlement s'applique à chaque lot ou à chaque unité foncière.

Par rapport à la route départementale 323 et de la liaison entre Rd 323 et A 11 :

Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les constructions ou installations liées ou nécessaires aux réseaux d'intérêt public doivent être implantées soit à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) soit en recul de l'alignement d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Les constructions autres que celles citées ci-dessus doivent être implantées avec un recul supérieur ou égal à 35 m par rapport à l'axe de la voie.

Par rapport aux autres voies :

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Secteur 1AUza

Par rapport à la route départementale 323 :

les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 35 m par rapport à l'axe de la voie ; cette distance peut être ramenée à 0 m pour les constructions

ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux réseaux d'intérêt public.

Par rapport à la liaison entre Rd 323 et A 11 :

les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 10 m par rapport à l'alignement de la voie ; cette distance peut être ramenée à 0 m pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux réseaux d'intérêt public.

Par rapport aux autres voies :

les constructions doivent être implantées soit à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Article 1AUz 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance à l'occasion d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, le règlement s'applique à chaque lot ou à chaque unité foncière.

Les constructions doivent être implantées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 5 m.

Article 1AUz 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article 1AUz 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article 1AUz 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions (à l'exception des cheminées, des ouvrages unidimensionnels, des ouvrages techniques) ne devra pas excéder 14 m hors tout par rapport au terrain naturel.

Secteur 1AUza

La hauteur des constructions (ouvrages techniques et autres structures compris, à l'exception des cheminées et des ouvrages unidimensionnels) ne devra pas excéder 8 m hors tout par rapport au terrain naturel.

Article 1AUz 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- leur adaptation au sol, tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains voisins. Les sous sols sont interdits,
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,

- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie et l'unité des couleurs des constructions sur l'ensemble de la zone.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

Article 1AUz 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

- construction à destination de **commerce** : 1 place par tranche de 25 m² carrés de surface de plancher affectée à la vente,
- construction à destination de **bureaux**: 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher,
- construction à destination d'**artisanat et d'industrie** : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher,
- construction à destination de **service public ou d'intérêt collectif** : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher à destination de service,
- construction à destination d'**hébergement hôtelier** : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.

La règle applicable aux établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article 1AUz 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance à l'occasion d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, le règlement s'applique à chaque lot ou à chaque unité foncière.

Les principes de plantation figurent aux orientations d'aménagement et de programmation.

Une superficie au moins égale à 20 % de la superficie de l'unité foncière devra être plantée ou recevoir un aménagement paysager.

En limites séparatives, seules les essences indigènes sont autorisées.

Pour les autres espaces libres, la densité des arbres de haut jet sera au minimum d'un sujet pour 200 m².

Article 1AUz 14 supprimé

Article 1AUz 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Au moins la moitié de la superficie des aires de stationnement sera réalisée en matériaux perméables.

Article 1AUz 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE AGRICOLE

Chapitre VIII - Règles applicables à la zone A

Cette zone correspond aux secteurs de la commune protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres *agricoles*.

Des prescriptions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales ».

Un lexique figure en fin de règlement.

Article A 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.

Dans les parties de la zone où existent des zones humides reportées au règlement graphique, toute occupation et utilisation du sol est interdite.

Article A 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

1. Toutes les occupations, utilisations, constructions et installations si elles sont directement nécessaires à l'activité agricole, y compris la construction à neuf ou par changement de destination de logement de fonction agricole destiné aux personnes dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire à l'activité agricole, sous réserve que le logement soit implanté à une distance inférieure ou égale à 100 m des bâtiments d'exploitation.
2. Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que :
 - cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - qu'elle soit mesurée, son emprise au sol ne devra pas excéder 30 % de celle de la construction existante.
3. Les constructions et installations si elles sont nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
4. - Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés ou nécessaires aux constructions ou installations autorisées dans la zone de même qu'aux projets routiers d'intérêt collectif, aux ouvrages hydrauliques...
5. Les piscines, couvertes ou non, si elles sont situées sur une unité foncière bâtie.
6. Dans les zones d'aléas potentiels de mouvements de terrain (cavités souterraines) repérés au plan des contraintes : le pétitionnaire devra s'assurer de l'importance du risque en menant une étude géotechnique et devra adapter son projet de construction à la nature du sous-sol.

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

Les accès nouveaux sur les routes départementales seront établis conformément au règlement de la voirie départementale.

Article A 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

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

Eaux usées

Le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées non collectif conforme à la législation en vigueur et permettant, le cas échéant, le branchement sur

le réseau collectif futur. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux instructions des textes en vigueur.

Article A 5 supprimé

Article A 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le long des routes départementales 33, 302 et 323 :

Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les constructions ou installations liées ou nécessaires aux réseaux d'intérêt public doivent être implantées soit à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) soit en recul de l'alignement d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Les constructions autres que celles citées ci-dessus doivent être implantées en recul supérieur ou égal à 35 m par rapport à l'alignement.

Le long des routes départementales 20, 119 et 183 :

Les constructions doivent être implantées en recul supérieur ou égal à 15 m par rapport à l'alignement.

Le long des autres voies

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante.

Article A 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Le long des limites des zones Ua, Ub, Ue, Uh et 1AU :

Les constructions doivent être implantées en retrait au moins égal à la hauteur de la construction à venir mesurée à l'égout du toit.

Le long des autres limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1 m. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante.

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

Article non réglementé.

Article A 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article A 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 9 m mesurés à l'égout du toit par rapport au terrain naturel.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, si toutefois il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Article A 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- leur adaptation au sol, tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains voisins. Les sous sols sont interdits,
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

Article A 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

Article A 14 supprimé

Article A 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article A 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE NATURELLE

Chapitre IX - Règles applicables à la zone N

La zone N correspond aux zones naturelles et forestières à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique

Des prescriptions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales ».

Le **secteur Nj** correspond aux parties de la zone N occupées par des jardins maraîchers ou potagers.

Le **secteur NI** correspond aux parties de la zone N destinées aux équipements collectifs de loisirs et à l'habitat en zone naturelle.

Un lexique figure en fin de règlement.

Article N 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.

Dans les parties de la zone où existent des zones humides reportées au règlement graphique, toute occupation et utilisation du sol est interdite.

Article N 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Sont seuls admis dans la **zone N** :

- 1 - Les constructions, travaux et installations si elles sont nécessaires à l'exploitation forestière ;
- 2 - Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension :
 - cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
 - qu'elle soit mesurée, son emprise au sol ne devra pas excéder 30 % de celle de la construction existante
- 3 - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- 4 - Les bâtiments destinés à l'activité agricole – et aux activités dans le prolongement de l'acte de production – sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère ;
- 5 - les systèmes d'assainissement autonomes ;
- 6 - les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement d'ouvrages hydrauliques, de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 7 - Dans les zones d'aléas potentiels de mouvements de terrain (cavités souterraines) repérés au plan des contraintes : le pétitionnaire devra s'assurer de l'importance du risque en menant une étude géotechnique et devra adapter son projet de construction à la nature du sous-sol.

Sont seuls admis dans le **secteur Nj (jardins)** :

- 1 - les serres et les abris de jardins sous réserve que leur emprise au sol cumulée soit inférieure ou égale à 20 m² ;
- 2 - les installations et les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux ;

Sont seuls admis dans le **secteur NI (loisirs)** :

1. les aires de stationnement si au moins la moitié de leur superficie est traitée en matériau perméable ;

2. les constructions et équipements de loisirs s'ils sont ouverts au public et destinés à la pratique de la pêche, de la randonnée, d'activités pédagogiques et socio-éducatives et si leur surface de plancher est inférieure à 50 m² ;
3. l'extension mesurée des constructions à destination d'habitation si la surface de plancher en est inférieure ou égale à 20 m² ;
4. les installations et les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux.

Article N 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès nouveaux sur les routes départementales seront établis conformément au règlement de la voirie départementale.

Article N 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

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

Eaux usées

Le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées non collectif conforme à la législation en vigueur et permettant, le cas échéant, le branchement sur le réseau collectif futur. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux instructions des textes en vigueur.

Article N 5 supprimé

Article N 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le long des routes départementales 33, 302 et 323 :

Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les constructions ou installations liées ou nécessaires aux réseaux d'intérêt public doivent être implantées soit à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) soit en recul de l'alignement d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Les constructions autres que celles citées ci-dessus doivent être implantées en recul supérieur ou égal à 35 m par rapport à l'alignement.

Le long des routes départementales 20, 119 et 183 :

Les constructions doivent être implantées en recul supérieur ou égal à 15 m par rapport à l'alignement.

Le long des autres voies

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante.

Article N 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1 m. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou

d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante.

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

Article non réglementé.

Article N 9 Emprise au sol des constructions

Dans le **secteur NI**, l'emprise au sol des constructions à destination d'habitat, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 3,5 % de la superficie du terrain.

Article N 10 Hauteur maximale des constructions

Zone N : la hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit ne devra pas excéder 5 m.

Secteur Nj : la hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit ne devra pas excéder 2,3 m. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle et d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Secteur NI : la hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit ne devra pas excéder 3,5 m.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, si toutefois il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Article N 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- leur adaptation au sol, tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains voisins. Les sous sols sont interdits,
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

Article N 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article N 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations

Article non réglementé.

Article N 14 supprimé

Article N 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article N 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

Annexe 1

Lexique définissant certains termes utilisés

Nota : en cas de divergences d'écriture, les dispositions du règlement prévaudront sur celles du présent lexique

Occupations et utilisations des sols

Construction

La notion de construction au sens des dispositions du code de l'urbanisme doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- toutes constructions et bâtiments, même sans fondation indépendamment de la destination ;
- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Toutefois les travaux, installations ou ouvrages exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

Annexe

Les constructions annexes sont des constructions secondaires constituant des dépendances des constructions principales (« l'accessoire suit le principal »). Elles doivent répondre aux conditions cumulatives suivantes : être une construction non *affectée* à l'habitation ou à une activité, être une construction non contiguë à une construction principale. Il peut s'agir par exemple d'un garage, d'un abri de jardin, d'une remise à bois...

Extension

Il s'agit du prolongement de la construction principale **accollée** à cette dernière.

Extension mesurée : elle doit s'apprécier par rapport à la construction existante en fonction de l'importance de l'extension et de sa nature. L'extension mesurée ne doit pas entraîner une profonde modification de l'existant susceptible d'être assimilée à une nouvelle construction. Elle peut se traduire par une augmentation de l'emprise au sol, de la surface de plancher, du volume de la construction. L'extension mesurée reste subsidiaire par rapport à l'existant : l'extension mesurée « à répétition » entraînant une profonde modification de l'existant devra être refusée.

Façade

Ce terme désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment.

Pignon

Ce terme désigne le mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ce comble.

Destination/affectation

La notion de destination des constructions concerne la conception même des constructions, leurs caractéristiques physiques, c'est-à-dire leur volume enveloppe, leur aspect extérieur, leur superficie, etc. Cette notion est intimement liée à l'affectation dominante des sols par zone, aux objectifs et aux motifs d'urbanisme définis dans le rapport de présentation.

Les notions d'affectation, voire d'utilisation concernent l'usage des constructions, indépendamment de leurs caractéristiques propres, de leur implantation, de leur volume ou de leur aspect extérieur. C'est moins la construction que l'usage ou les transformations d'usage qu'il peut en être fait et les activités qui peuvent s'exercer dans ces constructions que des législations indépendantes de celles du Plu cherchent ainsi à contrôler et à réguler. Il en est ainsi :

- des législations relatives au changement d'affectation prévu aux articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation
- ou des législations relatives à l'agrément ou à la redevance prévues par le code d'urbanisme et relatives, en particulier, au contrôle de l'implantation et de l'utilisation des locaux à usage de bureaux ou d'activités.

La notion de destination est attachée à la construction ou aux travaux sur une construction existante et non à l'occupation ou l'usage qui peut être fait de cette construction. Un Plu ne saurait prévoir une interdiction ou des conditions d'usage d'une construction. Il n'existe aucune

base légale en la matière et il est logique qu'il en soit ainsi, car les règles édictées par le Plu sont des servitudes affectant l'immeuble ou la construction totalement indifférentes de la personne qui l'occupe, ou de l'usage qu'elle peut en faire.

Extrait de «*Le plan d'occupation des sols, son contenu*», juillet 1999, direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement pages 100 et 101.

Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

Ces occupations et utilisations du sol sont destinées à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'un organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif. Ce sont par exemple les constructions affectées aux services publics départementaux, municipaux ou intercommunaux, et ouvertes au public ; les crèches et les garderies ; les écoles ainsi que les annexes rattachées ; les constructions destinées à des activités culturelles et de loisirs ; les dispensaires, les résidences médicalisées, les cliniques ; les lieux de culte ; les établissements sportifs, publics ou associatifs, ouverts au public ; les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux (voiries, énergies, fluides, télécommunications, assainissement) et des services urbains (transports collectifs, traitement des déchets)...

Le vocable « **ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs** » a une acception plus restreinte et correspond aux ouvrages purement techniques comme un transformateur ou une station d'épuration.

Installations classées pour la protection de l'environnement

Ce sont des installations soumises à la loi du 19 juillet 1976 modifiée, laquelle a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre. Une station service, un pressing sont des installations classées pour la protection de l'environnement ; une exploitation agricole qui accueille un certain nombre d'animaux (par exemple) peut aussi être une installation classée pour la protection de l'environnement.

Installations et aménagements

Les articles R. 421-19 à R. 421-23 énumèrent les catégories d'installations et d'aménagements soumis, selon leur importance, à déclaration préalable ou permis d'aménager.

Patrimoine

Bâti existant à valeur patrimoniale ou architecturale : il s'agit de constructions –souvent d'anciennes constructions à usage agricole au sens large– qui justifient leur préservation par leur intérêt architectural, historique (bâti témoignant d'une époque), culturel (bâti témoignant de pratiques ou d'usages particuliers) ou esthétique. Leur aspect extérieur peut être constitué de matériaux traditionnels tels qu'enduits, briques, pierre, terre, colombages etc. ; leurs charpentes ont été dimensionnées pour supporter des couvertures en tuile, en ardoise, en chaume.... Par exemple, une ancienne grange ou écurie en pisé avec entourage des ouvertures en briques et couverture en tuile ou en ardoise, un corps de logis couvert en tuiles plates constituent du *bâti à valeur architecturale* tandis qu'une habitation du XIX^e couverte en zinc, un récent pavillon à usage d'habitation, une longère... constituent du *bâti à valeur patrimoniale*. Au contraire sont considérées comme n'ayant de valeur ni patrimoniale ni architecturale des constructions industrialisées telles que des hangars même s'ils ont plus de cinquante ans d'âge, des bâtiments d'élevage en batterie désaffectés, etc.

Terrain/parcelle/unité et propriété foncière

La **parcelle** fait référence aux unités cadastrales permettant une désignation précise renvoyant aux plans et à la matrice. Ce terme relève du régime fiscal et n'a pas d'effet vis-à-vis de l'occupation des sols.

Le **terrain** et l'**unité foncière**, ou îlot de propriété, recouvrent exactement la même notion. Ils désignent l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

La **propriété foncière** constitue l'ensemble des biens fonciers appartenant à un même propriétaire. Elle peut être composée de plusieurs unités foncières.

Le **lot** est la parcelle d'un terrain qui a été divisé dans le cadre d'un lotissement, par exemple. Le lot devient un terrain dès lors qu'il fait l'objet d'une acquisition.

Division d'un terrain/lotissement /opération d'ensemble

Constitue un **lotissement** au sens du code de l'urbanisme « la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ». Le Code ne fait plus référence à des notions complexes, dont les interprétations pouvaient être sujet à débat, telles que celles d'opération d'aménagement foncier ou celles des mutations ou de partage et la condition de temps « de moins de 10 ans » est supprimée.

Opération d'ensemble : ce terme englobe les opérations d'aménagement d'ensemble, soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements : les zones d'aménagement concerté, les restaurations immobilières, les secteurs sauvegardés, les lotissements et les permis groupés sont des opérations d'ensemble.

Permis groupé : le permis de construire dit « groupé » permet la construction sur un même terrain, par une personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette peut faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Desserte des terrains par les voies, implantation par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives

Voies

Les voies correspondent à toutes les voies publiques ou privées ouvertes au public quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...).

Emprises publiques

Les emprises publiques correspondent à tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

Accès

L'accès est le passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie. Il est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert. L'accès est un passage privé non ouvert à la circulation publique et situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction ; l'accès peut ouvrir sur un chemin desservant plusieurs logements.

Alignement

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie publique ouverte à la circulation automobile ; la voie comporte la chaussée, ses dépendances et les trottoirs lorsqu'ils existent.

Limite séparative

Limite latérale : en se référant à un terrain présentant une configuration de quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la limite de référence (alignement) constituent les limites séparatives latérales.

Limite de fond de parcelle : limite opposée à la limite de référence.

Marge de recul : c'est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication au plan, soit d'une prescription du règlement. Sa largeur se mesure soit depuis l'axe de la voie, soit depuis l'alignement actuel ou futur et jusqu'au mur de façade.

Retrait : c'est l'espace situé entre une construction et la limite séparative. Sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété. Ce retrait est calculé depuis les saillies lorsque celles-ci présentent une largeur au moins égale au quart de la façade.

Baie : une baie est une ouverture pratiquée dans un mur ou un toit et apportant une vue des espaces intérieurs vers l'extérieur.

Vues : une vue est une ouverture non fermée ou une fenêtre que l'on peut ouvrir, qui permet de voir le fonds voisin. Une **vue droite** est une vue parallèle au fonds voisin. Lorsqu'on se place dans l'axe de l'ouverture, on a une vue directe sur le terrain voisin sans se pencher ou tourner la tête

Emprise au sol des constructions

Emprise au sol d'une construction

C'est la projection au sol de tous les bâtiments présents sur un terrain (habitation, garage, abris de jardin, serre...), quelle qu'en soit la hauteur, débords compris.

L'emprise au sol comprend :

- l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris,
- les éléments en débords de la construction comme auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises etc.,
- les éléments en surplomb de la construction : balcons, loggias, coursives etc.

L'emprise au sol ne comprend pas :

- les terrasses de plain pied,
- les terrasses sans fondation profonde et qui présentent une surélévation inférieure ou égale à 1,5 m par rapport au terrain naturel ;
- les aires de stationnement extérieures non closes.

La **surface de plancher** (ordonnance du 16 novembre 2011) se substitue aux notions de surface hors œuvre brute et de surface hors œuvre nette. Elle se définit comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment après déduction :

- des façades et embrasures de fenêtre,
- des vides et trémies d'escaliers et ascenseurs,
- des espaces à moins de 1,80 m de hauteur sous plafond,
- des zones de stationnement des véhicules (*par exemple le garage ou le parking souterrain*),
- des combles non aménageables,
- des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un ou plusieurs bâtiments sauf s'il s'agit d'une habitation individuelle au sens du code de la construction et de l'habitat (à savoir jusqu'à deux logements par bâtiment),
- des caves ou celliers annexes à des logements collectifs si ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune et de 10% des surfaces de plancher d'habitations collectives desservies par des parties communes intérieures.

Hauteur des constructions

L'**égout du toit** correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

Le **faîtage** désigne la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées, ou, dans les autres cas, la limite supérieure d'une toiture.

Un **comble** est la superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture, ensemble qui abrite le dernier niveau, situé sous une toiture à pans inclinés, d'une construction.

La **hauteur des constructions est mesurée** à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, les ouvrages techniques et les autres structures compris, à l'exception des cheminées et des ouvrages unidimensionnels. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de la dite façade. La hauteur au faîtage est mesurée au point le plus haut de la toiture, par rapport au terrain naturel. La hauteur à l'égout est mesurée à la gouttière ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel, la mesure est identique au calcul de la hauteur des constructions.

Le **sol naturel** est le sol existant avant les fouilles et les remblais nécessaires à l'exécution des ouvrages. Pour l'application des articles 6, 7, 8 et 10 :

- l'altimétrie de référence est déterminée, pour l'application du règlement du Plu, par le plus bas point du sol naturel situé à l'intérieur de l'emprise de la construction nouvelle.

Pour l'application des articles 6 (alignement) et 11 (clôtures) :

- l'altimétrie de référence est déterminée, pour l'application du règlement du Plu, par le niveau du sol naturel à l'alignement ou sur la limite séparative.

Espaces libres et plantations

Les espaces boisés classés (article L. 130-1 du code de l'urbanisme) :

Les Plu peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. En outre, ce classement ne peut être réduit ou supprimé que par une procédure de révision du document d'urbanisme. Ce classement vise à protéger strictement la nature du sol qui doit rester boisé, ce qui n'empêche ni coupes ni abattages sous réserve d'autorisation préalable.

Les éléments identifiés au titre de l'article L123-1-5 III 2°

L'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme prévoit que les Plu peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

L'article R421-23 du code de l'urbanisme indique que 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 2° de l'article L. 123-1-5 III, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Lexique établi notamment à partir de : *«Le plan d'occupation des sols, son contenu»*, juillet 1999, direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, le *lexique du règlement du plan local d'urbanisme du Grand-Lyon* et le *lexique du règlement du plan local d'urbanisme d'Angers* ; *Les outils juridiques de l'aménagement*, Christian Bellet, la Lettre du cadre territorial.
