COMMUNE
D'ELVEN

PLAN LOCAL D'URBANISME

4. REGLEMENT

REVISION APPROUVEE PAR DELIBERATIONS DES CONSEILS MUNICIPAUX

EN DATES DU 17 DECEMBRE 2007 ET DU 14 AVRIL 2008

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 2 Juillet 2012

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 4 Novembre 2013

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 Approuvée par délibération du Conseil Municipal 3 Février 2014

MODIFICATION N°4 Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 27 avril 2015

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°5 Approuvée par délibération du Conseil Municipal 21 décembre 2015

NOTE LIMINAIRE 3

DISPOSITIONS GENERALES 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 18

ZONE UA 20

ZONE UB 28

ZONE UH 36

ZONE UI 44

ZONE UL 54

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 60

ZONE AU 62

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE 64

ZONE A 66

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE 73

ZONE N 75

ANNEXES 83

ANNEXE 1 REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT 84

ANNEXE 2 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS DANS LES SECTEURS D'INTÉRÊT ARCHITECTURAL 87

ANNEXE 3 EMPLACEMENTS RESERVES 89

ANNEXE 4 EXTRAIT DU CODE DU PATRIMOINE 91

NOTE LIMINAIRE

LE REGLEMENT DU P.L.U.

Chaque zone du P.L.U. est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits.

Article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

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

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

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

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

Article 12 : Réalisation d'aires de stationnement

Article 13 : Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

Section 3 - Possibilités d'occupation du sol

Article 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

La section 1 définit ce qui est admis ou interdit dans la zone

La section 2 définit les règles auxquelles doivent répondre les terrains constructibles et l'implantation des constructions.

La section 3 définit les densités.

Le contenu de chaque règlement de zone est fixé en fonction :

- de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger,…),
- des équipements existants,
- des volontés d'aménagement arrêtées par le groupe de travail.

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent Règlement du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) s'applique à la totalité du territoire de la commune d'ELVEN, à l'exclusion des parties qui seraient couvertes par un secteur sauvegardé.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS AFFECTANT L'OCCUPATION DU SOL

1. Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux règles générales de l'Urbanisme (articles R. 111-1 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme) à l'exception des articles réglementaires suivants, qui restent applicables :

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

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

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

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

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

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

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

« Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

« Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation. »

- **Articles L. 111-9 et L. 111-10 :** un sursis à statuer peut être opposé aux demandes d'autorisations concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération soumise à déclaration d'utilité publique (dès l'ouverture de l'enquête préalable) ou concernés soit par un projet de travaux publics, soit par une opération d'aménagement (dès la prise en considération de ceux-ci et de la délimitation des terrains concernés). Il peut en être de même pour les demandes concernant des terrains situés à l'intérieur des périmètres de remembrement ou d'aménagement en cours d'élaboration, prévus à l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural.
- **Articles L. 123-6 et L. 313-2 :** un sursis à statuer motivé peut être opposé aux demandes d'autorisations soit lorsqu'un P.L.U. est mis en révision, soit lorsque le périmètre d'un secteur sauvegardé a été délimité en vue de son établissement dès lors que les installations, constructions ou opérations projetées seraient de nature à compromettre, ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

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

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

- Les Servitudes d'Utilité Publique (S.U.P.) affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'Annexe "Servitudes d'utilité publique",
- Les dispositions de l'article L. 121-10 du Code de l'Urbanisme valant Loi d'Aménagement et d'Urbanisme au sens de l'article L. 111-1-1 dudit Code,

- Les dispositions de la loi n° 2000.1208 du 13 décembre 2000 dite "Loi Solidarité et renouvellement urbain" et ses décrets d'application,
- Les dispositions de la loi n° 2003.590 du 2 juillet 2003 dite "Loi Urbanisme et Habitat" et ses décrets d'application,
- Les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application,
- Les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94 - 112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- Les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- L'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983 et l'arrêté préfectoral du 10 février 1981 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, ainsi que les dispositions issues de la loi n° 92-1444 du 31 Décembre 1992. Ces dispositions s'appliquent à la R.N. 166 classée voie bruyante de type I,
- Les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé.
- Les dispositions des articles R. 111-30 à R. 411-46 du Code de l'Urbanisme, relatives au stationnement des caravanes et aux terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes.

3.2 S'ajoute également aux règles propres du P.L.U. toute règle ou disposition découlant de législations ou réglementations particulières, notamment Code Forestier, Code Rural, Code Civil, Code des Communes, Code des Impôts, Code de l'Environnement, Code de la Voirie Routière, Règlement Sanitaire,…

3.3 Les Annexes indiquent, à titre d'information, sur des documents graphiques :

- Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées par délibération du Conseil Municipal en date du 17 Septembre 1987 en application des dispositions des articles L. 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain.
- Les zones d'aménagement différé.
- Les périmètres de résorption de l'habitat insalubre.
- Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre 1er du Code Minier.
- Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109 -1 du Code Minier.
- Les périmètres des zones où certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable en application de l'article L. 111-5-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les périmètres à l'intérieur desquels un sursis à statuer pourra être opposé aux demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 du Code de l'Urbanisme.

- Les périmètres des secteurs où un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 du Code de l'Urbanisme.

3.4 Les Annexes comprennent à titre informatif également (R. 123-14) :

- Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L. 126-1 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier ;
- La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L. 315-2-1 ;
- Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
- Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application des articles L. 147-1 à L. 147-6 ;
- D'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
- Les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie, en application des articles L. 581-10 à L. 581-14 du code de l'environnement ;
- Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement et les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques miniers établi en application de l'article 94 du code minier ;
- Les zones agricoles protégées délimitées en application de l'article L. 112-2 du code rural ;
- L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au septième alinéa de l'article L. 145-5.

3.5 Sites Archéologiques

La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L. 531-14 à L. 531-16 du Code du Patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : *« Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers …) doit être immédiatement déclarée au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24 405, 35 044 Rennes Cedex, tél. : 02.99.84.59.00*). »

L'article 1 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : *« Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations »*.

L'article R. 111-4 du Code de l'urbanisme : *« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges ».*

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 322-2 du code pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : *« Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322 ».*

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières qui incluent notamment les Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les Emplacements Réservés visés aux articles L. 123-1 et L. 123-2 du Code de l'Urbanisme.

1. Les zones urbaines dites « **Zones U** » auxquelles s'appliquent les dispositions des différents Chapitres du **Titre II** du présent Règlement et délimitées au Plan de zonage.

   Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

   Elles sont divisées en plusieurs zones :

   - la zone de centralité **UA** comportant les secteurs **UAa**, **UAb** et **UAc**.
   - la zone d'extension **UB** comportant les secteurs **UBa** et **UBb**
   - la zone liée aux hameaux **UH**
   - la zone d'activités **UI** comportant les secteurs **UIa** et **UIb**
   - la zone liée aux sports et aux loisirs **UL**

2. Les zones à urbaniser dites « **Zones AU** » auxquelles s'appliquent les dispositions des différents Chapitres du **Titre III** du présent Règlement et délimitées au Plan de zonage.

   Elles correspondent à des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

   Elles sont divisées en deux types de zones :

   Les espaces suffisamment équipés repérés par l'indice **1AU**, et comportant les secteurs :

   - **1AUB** (extension de la ville)
   - **1AUI** (zone d'activités)
   - **1AUL** (sports et loisirs)

   Un indice supplémentaire vient préciser l'ordre de l'urbanisation des différents secteurs : **1** pour les secteurs devant s'ouvrir en priorité à l'urbanisation (exemple : 1AUBa**1**), et **2** pour ceux qui devront s'ouvrir à l'urbanisation ultérieurement (exemple : 1AUBa**2**). Ces derniers ne pourront être urbanisés qu'à la condition que les secteurs prioritaires soient

urbanisés ou en cours d'urbanisation si les opérations sont significativement avancées. Il est également possible de modifier le P.L.U. pour changer les indices.

Les espaces insuffisamment équipés repérés par l'indice **2AU** pour les extensions d'habitat et **2AUI** pour l'accueil d'activité.

3. Les zones agricoles dites « **Zones A** » auxquelles s'appliquent les dispositions des différents Chapitres du **Titre IV** du présent Règlement et délimitées au Plan de zonage.

   Elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'activité agricole et tout ce qui s'y rattache.

   Le secteur agricole est repéré par l'indice **A**. Il comporte un secteur **Ar** dédié à la recherche agronomique appliquée.

4. Les zones naturelles et forestières dites « **Zones N** » auxquelles s'appliquent les dispositions des différents Chapitres du **Titre V** du présent Règlement et délimitées au Plan de zonage.

   Elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

   La zone naturelle repérée par l'indice **N**, comporte les secteurs :

   - **Na** (espaces naturels et cours d'eau)
   - **Nc** (carrières)
   - **Ng** (gens du voyage)
   - **Ni** (constructions isolées et hameaux)
   - **NL** (sport et loisirs)
   - **Np** (zones humides)
   - **Ns** (station d'épuration)

5. Les Emplacements Réservés

   Les emplacements réservés aux voies, installations et équipements publics, aux espaces verts, font l'objet du **Titre VI**.

6. Les Espaces Boisés Classés

   Les Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer figurant au Plan de zonage, font l'objet du **Titre VII**.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

ARTICLE 5 - DEFINITIONS

Alignement

Il correspond à la limite entre le domaine public et la propriété privée.

Attique

Est considéré comme attique le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situés en retrait d'au moins 2,5 mètres des façades sur rue et arrière. L'attique ne constitue pas un élément de façade.

Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)

Le Coefficient d'Emprise au Sol exprime le rapport entre l'emprise au sol* des constructions sur un terrain* donné et la surface de ce terrain*.

$$C.E.S. = \frac{\text{Surface emprise au sol* des bâtiments}}{\text{Surface du terrain*}}$$

Les constructions de garages enterrés ne seront pas comptées dans l'emprise au sol* sous réserve que le niveau de la dalle supérieure ne dépasse pas de plus de 50 cm le niveau du terrain naturel environnant. Les rampes d'accès ne sont pas prises en compte dans le calcul du coefficient d'emprise au sol.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable aux équipements publics d'infrastructure.

Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

« C'est le rapport exprimant la surface de plancher hors oeuvre nette (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain ».

Articles L. 123-1 – 13° et R. 123-10 du Code de l'Urbanisme.

Constructions

Les constructions visées par le règlement sont celles définies par l'article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la S.H.O.B. au sens de l'article R. 112-2 du Code de l'Urbanisme.

Constructions annexes

Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faible dimension, accolés à la construction principale, ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, tels que abris de jardin, garages, remises, locaux vélos, celliers…

Dépendances

Sont considérées comme constructions dépendances, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faible dimension, détachés de la construction principale, ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, tels que abris de jardin, garages, remises, locaux vélos, celliers…

Documents graphiques du P.L.U.

Il s'agit du Plan de zonage dans un rapport d'opposabilité, des Orientations d'aménagement dans un rapport de compatibilité, et de divers autres documents pouvant figurer dans le P.L.U. tel que le Plan de servitude, …

Eléments architecturaux

Sont considérés comme éléments architecturaux, les ouvrages en saillie des façades et des toitures tels que portiques, auvents, bandeaux… mais ne créant pas de surface hors œuvre nette (S.H.O.N.).

Emprise au sol

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone, est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutive de surface hors oeuvre brute (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillie surajoutés au gros oeuvre) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet.

Façade

La notion de façade est liée à la position des parois verticales qui isolent thermiquement la construction (gros murs ou murs rideaux par exemple). La façade constitue de fait le parement extérieur. Elle se compose de l'ensemble des faces de même orientation géographique.

Lorsqu'une façade d'une section de longueur maximale de 20 mètres comporte des éléments décalés (étage en retrait ou en saillie par exemple ou décrochement en emprise en sol), il faut considérer que le gabarit s'applique sur la face qui présente la plus grande superficie.

Les saillies traditionnelles, éléments architecturaux, terrasses, balcons, pignons ne sont pas inscrits à l'intérieur du gabarit.

Gabarit

Le gabarit est délimité par un plan vertical et une pente à 45° dont la base est définie par l'intersection du plan vertical de façade et du plan incliné de la toiture.

La hauteur de toute construction doit s'inscrire dans le gabarit. Seuls peuvent être édifiés en dehors de ce gabarit des ouvrages indispensables et de faible emprise (notamment les murs pignons, acrotères, souches de cheminée, ventilations, lucarnes, machineries d'ascenseur, les éléments techniques nécessaires à la sécurité des personnes type garde-corps) Les saillies traditionnelles, éléments architecturaux, terrasses, balcons, pignons ne sont pas inscrits à l'intérieur du gabarit.

Limites séparatives

Sur un terrain, on distingue les limites donnant sur les emprises publiques, des limites séparatives. Les limites séparatives incluent les limites latérales et les fonds de parcelles

Logement

Est considéré comme logement tout local assurant une autonomie et une intimité minimale de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets (toilettes, WC), un bloc cuisine ainsi qu'une porte d'accès séparée dotée d'un verrou de sûreté.

Une chambre indépendante est assimilée à un logement si elle répond aux critères décrits ci-dessus.

Marge de recul portée au plan de zonage du P.L.U.

Dès lors qu'une marge de recul est portée au plan de zonage du P.L.U., aucune construction ou partie de construction y compris souterraine, ne doit être implantée en deçà de cette limite. Excepté pour les marges de recul de 10m, des éléments de construction tels que auvents, portiques, avancées de toitures, les équipements techniques liés aux différents réseaux, les éléments architecturaux … ainsi que les parcs publics souterrains de stationnement peuvent toutefois être admis dans la marge de recul.

Rez-de-chaussée habitable

La notion de "rez-de-chaussée habitable" utilisée à l'article 10 s'entend à l'exclusion des sous-sols :

- non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- aménagés en vue du stationnement des véhicules.

Saillies traditionnelles

Les saillies traditionnelles sont ainsi définies : seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis de fenêtre, cheminées, encadrements, pilastres, nervures, pare-soleil, garde-corps, oriels, marquises, …

Surface Hors Oeuvre Brute (S.H.O.B.)

La Surface de plancher Hors Oeuvre Brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction. (Voir Art. R. 112-2 du Code de l'Urbanisme).

Ne sont pas comptées dans la surface hors œuvre brute :

- Les terrasses de plain-pied avec le rez-de-chaussée ;
- Les diverses saillies architecturales à caractère décoratif.

Surface Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N.)

La Surface de plancher Hors Oeuvre Nette d'une construction est égale à la S.H.O.B. de cette construction après déduction :

a) Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

b) Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;

c) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;

d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;

e) D'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus ;

f) D'une surface forfaitaire de cinq mètres carrés par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues selon le cas aux articles R. 111-18-2, R. 111-18-6, ou aux articles R. 111-18-8 et R. 111-18-9 du code de la construction et de l'habitation.

Sont également déduites de la surfaces hors œuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m^2 par logement les surfaces affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée (voir Art. R. 112-2 du Code de l'Urbanisme).

Terrain et surface de terrain

Est considéré comme terrain tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Par surface de terrain, il faut entendre la surface de la projection horizontale du terrain de l'opération, y compris les Espaces Boisés Classés et déduction faite des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts (L. 123-1 du Code de l'Urbanisme). Toutefois, lorsque ces emplacements réservés feront l'objet de cession gratuite, ils pourront être prises en compte dans la surface de terrain (voir article R. 123-10 du Code de l'Urbanisme).

Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante, ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

Voies et emprises publiques

Voies routières : Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments, et d'appliquer la règle des articles 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) par rapport aux futures voies ou emprises.

Les chemins d'exploitation, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

Emprises publiques : aires de stationnement, places, jardins publics, voies de chemin de fer, emplacements réservés divers, ...

Voies piétonnes ou cyclables et les espaces verts : Sont exclus de cet intitulé les espaces verts de moins de 5 mètres de large et les emprises pour vélos ou piétons inscrits dans un profil de voie routière.

ARTICLE 6 - OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière de hauteur, de coefficient d'emprise au sol, et de coefficient d'occupation des sols pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public tels que : transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs, postes de refoulement…
- et certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos…

ARTICLE 7 - ESPACES BOISES CLASSES (Article L. 130-1 du Code de l'urbanisme)

Les Espaces Boisés Classés, à conserver, à protéger ou à créer, figurent au Plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme.

1. Article EBC 1 Dispositions générales

   A l'intérieur des périmètres délimitant les Espaces Boisés Classés figurant au document graphique par un quadrillage de lignes verticales et horizontales semé de ronds, les dispositions des articles L. 130 - 1 à L. 130 - 6 et R. 130-1 à R. 130-24 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

   Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant, et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichement y est interdit. Seuls, sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

2. Article EBC 2 Dispositions applicables aux Espaces Boisés Classés

   2.1 Article L. 130-2 du Code de l'Urbanisme :

   « *Pour sauvegarder les bois et parcs, et en général tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs, et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les Départements, les Communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme, peuvent offrir, à*

titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par une Plan Local d'Urbanisme approuvé ou rendu public, comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet, n'a pas de date certaine depuis cinq ans au moins. »

« *Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé, n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet, à une date certaine depuis cinq ans au moins*. »

« *Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du Ministre chargé de l'Urbanisme, du Ministre de l'Intérieur et du Ministre de l'Agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur les territoires desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 130 - 6 du Code de l'Urbanisme*. »

« *La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité*. ».

2.2 Article L.130-3 du Code de l'Urbanisme

« *Lorsqu'ils ont acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, dans les conditions prévues à l'article L.130-2, l'Etat, les Départements, les Communes ou les établissements publics s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt public* ».

2.3 Les possibilités de construction accordées en application de l'article L.130-2 du Code de l'Urbanisme sont fixées par décret.

La portion du terrain éventuellement constructible après application de l'article L.130-2 du Code de l'Urbanisme est soumise aux règles de la zone dans laquelle elle se trouve.

2.4 Nonobstant toutes dispositions réglementaires attribuant compétence à une autre autorité, les décisions intervenant sur les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol dans les Espaces Boisés Classés sont prises par le Maire après avis du Préfet.

ARTICLE 8 - AUTORISATION OU DECLARATION PREALABLE (R. 421)

Outre les constructions, qui sont notamment soumises à autorisation :

1. conformément à la délibération du 17 décembre 2007, dans les zones U et AU du Plan de zonage du P.L.U., l'édification de clôtures est soumise à déclaration. (L. 421-4 et R. 421-12 du Code de l'Urbanisme) ;
2. une déclaration préalable ou un permis d'aménager sera nécessaire selon les seuils fixés par le Code de l'urbanisme et la nature des travaux (L. 421-2 et R. 421-19 à R. 421-25 du Code de l'Urbanisme) ;
3. les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés figurant au Plan de zonage du P.L.U. sont soumis à autorisation (L. 130-1 du Code de l'Urbanisme) ;
4. les défrichements dans les espaces boisés non classés de plus de 2,5 hectares sont soumis à autorisation ;

5. conformément à la délibération du 17 décembre 2007, les démolitions sont soumises à permis de démolir (L. 421-3 et R. 421-26 à R. 421-29 du Code de l'Urbanisme) dans les secteurs suivants :

   - la zone UA ;

   - dans la zone A, les constructions repérés au titre de « Bâtiment agricole ayant un intérêt architectural ou patrimonial » au Plan de zonage du P.L.U. ;

   - dans les autres zones pour :

     - les bâtiments de pierre ;

     - les constructions dans les hameaux repérés au titre de « Secteur d'intérêt architectural » au Plan de zonage du P.L.U.

6. les destructions partielles ou totales des éléments de paysages protégés au titre de l'article L. 123-1.7 du Code de l'Urbanisme sont soumises à déclaration préalable ou à permis de construire (R. 421-15, R. 421-17, R. 421-23, R. 421-26 du Code de l'Urbanisme).

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UA

ZONE UA

Nota :

La zone de centralités **UA** comprend les secteurs **UAa** pour le centre-ville, **UAb** pour l'extension du centre et **UAc** pour le village de Saint-Germain.

Les termes dans ce Chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition de l'Article 5 du Titre I.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

1. Les établissements, installations ou utilisation du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations ou avec le caractère architectural de la zone.
2. Les établissements industriels.
3. Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes, autres que ceux visés à l'article UA 2.
4. Les affouillements et exhaussements de sols (à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres), s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagements de la zone.
5. L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
6. L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
7. L'implantation d'habitations légères de loisirs.
8. Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
9. La création et l'extension de bâtiments agricoles.

Article UA 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions particulières

Peuvent être autorisés, sous réserve qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage :

1. L'extension ou la transformation de constructions existantes abritant des activités à nuisances pour un quartier d'habitation, sous réserve de ne pas augmenter le niveau de nuisance pour le voisinage.
2. Les aires de jeux et les aires de stationnement ouvertes au public, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'aménagement pour réduire les nuisances sonores.
3. Les affouillements et exhaussements de sols liés à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales sous réserve de leur intégration dans le site.
4. Les constructions à usage d'habitation exposées au bruit de la voie R.N. 166 de type I sous réserve qu'elles soient conformes aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
5. Les reconstructions après sinistre nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre sous réserve du respect du caractère architectural d'origine.
6. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité…) sous réserve de leur intégration à l'environnement.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Articles UA 3 Accès et voirie

1. Accès :

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

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

   1.3 Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2. Voirie :

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

   2.2 Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 4 mètres de largeur. Si les conditions techniques et de sécurité le permettent une largeur moindre pourra être admise.

   2.3 Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres devront être aménagées de manière à permettre le retournement des véhicules par manœuvre. Dans tous les cas, il pourra être autorisé ou imposé l'aménagement d'une aire pour accueillir des containers pour la répurgation à l'entrée de l'impasse.

2.4 Toutes voies nécessitant le passage de bennes à ordure devra pouvoir les accueillir et les voies en impasse nécessitant leur passage, devront permettre leur retournement.

Article UA 4 Desserte par les réseaux

1. Eau :

Toute construction* ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

2. Assainissement :

2.1 Eaux usées :

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction* ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Pour le secteur UAc de Saint-Germain, et en l'absence d'un réseau public d'assainissement, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain* est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement individuel doit être adapté à la pédologie, la topographie et l'hydrologie du sol.

2.2 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain* doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain*.

2.3 Dans tous les cas :

Les aménagements réalisés doivent être compatibles avec les dispositions des Annexes sanitaires du P.L.U.

3. Lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications :

Ces lignes doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et seront à la charge du maître d'ouvrage.

Article UA 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Dans le secteur UAc et en cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface et la forme des terrains devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas et notamment lors des divisions de terrains.

Article UA 6 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

1. Voies routières publiques ou privées et emprises publiques*:

Les constructions, hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* doivent s'implanter à la limite d'emprise des voies* et emprises publiques*, sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques* du P.L.U. qui s'y substitue.

La construction* en retrait (jusqu'à un maximum de 2 mètres) peut être autorisée ou imposée, sous réserve que la continuité en limite d'emprise de voie soit réalisée par une construction principale ou annexe*, ou au moyen d'une clôture d'une hauteur minimale de 1,50 mètre, de nature et d'aspect similaires aux maçonneries qu'elle prolonge ou d'un mur bahut surmonté d'une grille.

L'implantation de la construction* à la limite de l'emprise des voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, pour des raisons d'ordonnancement architectural.

Dans le cas d'opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement, il pourra de plus être autorisé ou imposé l'implantation de la construction entre la limite d'emprise des voies* incluse et un recul maximum de 3 mètres.

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

Article UA 7 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent être édifiées en ordre continu sur au moins l'une des limites latérales*.
2. L'implantation en ordre continu, d'une limite à l'autre peut être imposée, notamment pour assurer une continuité du bâti dans un ensemble de constructions.
3. Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative*, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative* doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres ($L = 0m$ ou $L \geq H/2 \geq 3m$).
4. Les dépendances* et les annexes* doivent être édifiées en limite séparative* (sous réserve de préserver les talus et arbres existants) ou respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives*.

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

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

1. Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
2. Cette distance peut être réduite pour les constructions ou parties de constructions en vis-à-vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales ou pour les parties annexes* à l'habitation principale.
3. Des adaptations différentes de celles définies ci-dessus pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées pour des projets présentant un intérêt architectural technique ou urbanistique démontré, notamment pour des opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement.

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

Article UA 9 Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol* des constructions.

Article UA 10 Hauteur maximale des constructions

1. Lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur, en section dont aucune ne peut dépasser 30 mètres de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au point milieu de chacune d'elles.

   Les constructions hors toitures, saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, balcons, pignons, ne pourront dépasser les caractéristiques suivantes comptées à partir du terrain naturel moyen situé au niveau de la dalle du rez-de-chaussée habitable* de la future construction ou de chacune des sections si le bâtiment fait plus de 30 mètres de long :

   Dans le secteur UAa :

   Hauteur* maximale (hors attique) de 12 mètres à l'égout du toit, et de 12,5 mètres à l'acrotère

   Dans le secteur UAb :

   Hauteur* maximale (hors attique) de 7 mètres à l'égout du toit, et de 7,5 mètres à l'acrotère

   Dans le secteur UAc :

   Hauteur* maximale (hors attique) de 4 mètres à l'égout du toit, et de 4,5 mètres à l'acrotère

   Il est autorisé l'aménagement d'un étage droit maximum sous comble ou en attique*.

2. Il pourra être autorisé ou imposé jusqu'à 2 mètres de dépassement de la hauteur* maximale pour :

   - assurer une continuité des hauteurs entre la construction et les bâtiments voisins existants ;
   - permettre l'accessibilité handicapée dans le cas d'un terrain en pente ;
   - permettre d'adapter la construction dans le cas de difficulté d'adaptation au sol.

3. La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines sous réserve de ne pas dépasser les normes ci-dessus.

4. La hauteur des dépendances* comptée à partir du terrain naturel moyen situé au niveau du rez-de-chaussée de la future construction est limitée à 3,5 mètres au point le plus haut de la construction.

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

Article UA 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

2. Clôtures :

   2.1 Les clôtures non végétales pré-existantes, de qualité particulière, telles que les murs en pierre doivent être entretenues et conservées sous réserve de ne pas compromettre le projet architectural.

   2.2 En cas de création, les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

   - Sur rue ou emprise publique* :
     - murs en maçonnerie de moellons traditionnels enduits ou non (de hauteur maximale de 2 mètres et de nature et d'aspect similaire aux maçonneries édifiées dans leur proche environnement),
     - murs bahuts avec grille (de hauteur maximale de 2 mètres),
     - les claustras bois ou brandes sont interdits.
   - En limite séparative* :
     - haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir,
     - grillages simples sur poteaux d'une hauteur maximale* de 2 mètres,
     - murs maçonnés d'une hauteur maximale* de 2 mètres,
     - claustra bois ou brandes d'une hauteur maximale* de 2 mètres,
     - murs bahuts surmontés d'une grille ou d'une lisse dont la hauteur totale ne pourra dépasser 2 mètres.

   2.3 Les clôtures suivantes ne sont pas admises :

   - les murs en plaques de béton moulé, ajourés ou non, les parpaings apparents, les palplanches (sauf impératifs particuliers justifiés par le caractère de l'activité ou de l'installation).

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

Article UA 12 Réalisation d'aires de stationnement

1. Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques*.

2. L'Annexe du présent Règlement fixe les normes applicables (Annexe n° 1).

3. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain* concerné par le projet ou à défaut, il sera fait application des dispositions des articles L. 123-1-2 et L. 332-7-1 du Code de l'urbanisme.

4. **Dans les secteurs UAa et UAb**, les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain* concerné par le projet ou sur tout autre terrain* distant de moins de 200 mètres et

être desservies par un seul accès sur la voie publique* ou plusieurs accès distants de 50 mètres au moins les uns des autres.

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

Article UA 13 Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Article non réglementé.

Section III - Possibilités d'occupation du sol

Article UA 14 Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol* ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultant de l'application des règles fixées à la section II du présent chapitre.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UB

ZONE UB

Nota :

La zone **UB** correspond aux secteurs d'extension.

Les termes dans ce Chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition de l'Article 5 du Titre I.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

1. Les établissements, installations ou utilisation du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations ou avec le caractère architectural de la zone.
2. Les établissements industriels.
3. La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.
4. Les affouillements et exhaussements de sols (à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres), s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagements de la zone.
5. L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
6. L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
7. L'implantation d'habitations légères de loisirs.
8. Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
9. La création et l'extension de bâtiments agricoles.

Article UB 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions particulières

Peuvent être autorisés, sous réserve qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage :

1. L'extension ou la transformation de constructions existantes abritant des activités à nuisances pour un quartier d'habitation, sous réserve de ne pas augmenter le niveau de nuisance pour le voisinage.
2. Les aires de jeux et les aires de stationnement ouvertes au public, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'aménagement pour réduire les nuisances sonores.

3. Les constructions à usage d'habitation exposées au bruit de la voie R.N. 166 de type I sous réserve qu'elles soient conformes aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

4. Les affouillements et exhaussements de sols liés à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales sous réserve de leur intégration dans le site.

5. Les reconstructions après sinistre nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre sous réserve du respect du caractère architectural d'origine.

6. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité…) sous réserve de leur intégration à l'environnement.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Articles UB 3 Accès et voirie

1. Accès :

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

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

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

   1.4 Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2. Voirie :

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

   2.2 Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 4 mètres de largeur. Si les conditions techniques et de sécurité le permettent une largeur moindre pourra être admise.

   2.3 Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres devront être aménagées de manière à permettre le retournement des véhicules par manœuvre. Dans tous les cas, il pourra être autorisé ou imposé l'aménagement d'une aire pour accueillir des containers pour la répurgation à l'entrée de l'impasse.

   2.4 Toutes voies nécessitant le passage de bennes à ordure devra pouvoir les accueillir et les voies en impasse nécessitant leur passage, devront permettre leur retournement.

Article UB 4 Desserte par les réseaux

1. Eau :

   Toute construction* ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

2. Assainissement :

   2.1 Eaux usées :

   Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction* ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

   A l'intérieur des lotissements ou ensembles d'habitations, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

   2.2 Eaux pluviales :

   Les aménagements réalisés sur le terrain* doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

   En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain*.

   Toutefois, à l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage

   2.3 Dans tous les cas :

   Les aménagements réalisés doivent être compatibles avec les dispositions des Annexes sanitaires du P.L.U.

3. Lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications :

   A l'intérieur des lotissements ou ensembles d'habitations à créer, les réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain Ces lignes doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et seront à la charge du maître d'ouvrage.

Article UB 5 Surface minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de superficie minimum.

Article UB 6 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

1. Voies routières publiques ou privées et emprises publiques*:

   Les constructions, hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* doivent s'implanter à 3 mètres au moins de la limite d'emprise des voies* et emprises publiques*, sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques* du P.L.U. qui s'y substitue.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées pour assurer une meilleure intégration urbaine, lorsqu'il existe sur des parcelles voisines ou sur le même terrain des bâtiments édifiés différemment et dont il convient de respecter l'ordonnancement afin de contribuer à une harmonie d'ensemble.

Dans le cas d'opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement, il pourra de plus être autorisé ou imposé l'implantation de la construction en limite d'emprise des voies* et emprises publiques*.

2. Espaces verts et cheminements doux* :

   Les constructions, hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* doivent s'implanter à 3 mètres au moins de la limite d'emprise des espaces verts et cheminements doux*, sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques* du P.L.U. qui s'y substitue.

   Pour des opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement, il pourra de plus être autorisé ou imposé des constructions en limite d'emprise des espaces verts et cheminements doux*, sous réserve de préserver les arbres et talus existants.

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

Article UB 7 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives*, sous réserve de préserver les arbres et talus existants.
2. Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative*, et sauf disposition particulière portée aux documents graphiques* du P.L.U. obligeant la construction en ordre continu d'une limite à l'autre, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative* doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres ($L = 0m$ ou $L \geq H/2 \geq 3m$).

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

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

1. Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
2. Cette distance peut être réduite pour les constructions ou parties de constructions en vis-à-vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales ou pour les parties annexes* à l'habitation principale.
3. Des adaptations différentes de celles définies ci-dessus pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées pour des projets présentant un intérêt architectural technique ou urbanistique démontré, notamment pour des opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement.

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

Article UB 9 Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol* des constructions de toute nature y compris les bâtiments annexes* et les dépendances*, ne pourra excéder 50% de la surface du terrain.

2. Pour des opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement, il pourra être admis que l'emprise au sol maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plans et règlements) et non par application du pourcentage fixé ci-dessus, sous réserve que l'emprise au sol de l'opération d'ensemble ou du lotissement, décomptée pour l'ensemble des constructions possibles par rapport à la surface du terrain loti, n'excède pas ce pourcentage.

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

Article UB 10 Hauteur maximale des constructions

1. Lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur, en section dont aucune ne peut dépasser 30 mètres de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au point milieu de chacune d'elles.

   Les constructions hors toitures, saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, balcons, pignons, ne pourront dépasser les caractéristiques suivantes comptées à partir du terrain naturel moyen situé au niveau de la dalle du rez-de-chaussée habitable* de la future construction ou de chacune des sections si le bâtiment fait plus de 30 mètres de long :

   Dans le secteur UBa :

   Hauteur* maximale (hors attique) de 6 mètres à l'égout du toit, et de 6,5 mètres à l'acrotère

   Dans le secteur UBb :

   Hauteur* maximale (hors attique) de 4 mètres à l'égout du toit, et de 4,5 mètres à l'acrotère

   Il est autorisé l'aménagement d'un étage droit maximum sous comble ou en attique*.

2. Il pourra être autorisé ou imposé jusqu'à 2 mètres de dépassement de la hauteur* maximale pour :

   - assurer une continuité des hauteurs entre la construction et les bâtiments voisins existants ;
   - permettre l'accessibilité handicapée dans le cas d'un terrain en pente ;
   - permettre d'adapter la construction dans le cas de difficulté d'adaptation au sol.

3. La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines sous réserve de ne pas dépasser les normes ci-dessus.

4. La hauteur des dépendances* comptée à partir du terrain naturel moyen situé au niveau du rez-de-chaussée de la future construction est limitée à 3,5 mètres au point le plus haut de la construction.

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

Article UB 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

2. Clôtures :

   2.1 Les clôtures non végétales pré-existantes, de qualité particulière, telles que les murs en pierre doivent être entretenues et conservées sous réserve de ne pas compromettre le projet architectural..

   2.2 En cas de création, les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

   - Sur voie ou emprise publique* :
     - haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir,
     - murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmontés d'une grille ou d'une lisse dont la hauteur totale ne pourra dépasser 2 mètres, doublés de haies végétales venant faire écran aux grillages,
   - En limite séparative* :
     - haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir,
     - grillages simples sur poteaux d'une hauteur maximale de 2 mètres, doublés de haies végétales venant faire écran aux grillages,
     - claustra bois ou brandes d'une hauteur maximale de 2 mètres,
     - murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmontés d'une grille ou d'une lisse dont la hauteur totale ne pourra dépasser 2 mètres, doublés de haies végétales venant faire écran aux grillages,

   2.3 Les clôtures suivantes ne sont pas admises :

   - Les murs en plaqués de béton moulé ajourées ou non, les parpaings apparents, les palplanches (sauf impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'activité ou de l'installation).

   2.4 Dans le cas d'opérations d'ensemble comportant plus de 4 lots, les règlements particuliers qui les accompagnent doivent préciser les types des clôtures admises en fonction des prescriptions indiquées ci-dessus.

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

Article UB 12 Réalisation d'aires de stationnement

1. Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques*.

2. L'Annexe du présent Règlement fixe les normes applicables (Annexe n° 1).

3. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain* concerné par le projet ou sur tout autre terrain* distant de moins de 200 mètres et être desservies par un seul accès sur la voie publique* ou plusieurs accès distants de 50 mètres au moins les uns des autres.

4. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain* concerné par le projet ou à défaut, il sera fait application des dispositions des articles L. 123-1-2 et L. 332-7-1 du Code de l'urbanisme.

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

Article UB 13 Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1. Les terrains classés au Plan de zonage du P.L.U. comme Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.
2. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
3. Les opérations d'ensemble comportant plus de 10 logements* doivent obligatoirement comporter des espaces communs (aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons....) représentant :
   - 10% (dix pour cent) de la superficie du terrain* intéressé par l'opération.
4. Toutefois, ces espaces communs récréatifs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires situées en secteurs U ou AU et situés à une distance n'excédant pas 100 mètres. Les Espaces Boisés Classés ainsi que les éléments paysagers naturels identifiés par le présent P.L.U. peuvent être pris en compte au titre de ces espaces communs.

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

Section III - Possibilités d'occupation du sol

Article UB 14 Possibilités maximales d'occupation du sol*

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol* ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultant de l'application des règles fixées à la section II du présent chapitre.

Toutefois, dans les secteurs figurant au Plan de zonage du P.L.U. au titre du « Gel des constructions dans l'attente de validation d'un projet (L. 123-2 a) », les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 10 m² de S.H.O.N. sont interdits.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UH

ZONE UH

Nota :

La zone **UH** correspond aux hameaux.

Les termes dans ce Chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition de l'Article 5 du Titre I.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UH 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

1. Les établissements, installations ou utilisation du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations ou avec le caractère architectural de la zone.
2. Les établissements industriels.
3. La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.
4. Les affouillements et exhaussements de sols (à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres), s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagements de la zone.
5. L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
6. L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
7. L'implantation d'habitations légères de loisirs.
8. Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
9. La création et l'extension de bâtiments agricoles.

Article UH 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions particulières

Peuvent être autorisés, sous réserve qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage :

1. L'extension ou la transformation de constructions existantes abritant des activités à nuisances pour un quartier d'habitation, sous réserve de ne pas augmenter le niveau de nuisance pour le voisinage.
2. Les aires de jeux et les aires de stationnement ouvertes au public, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'aménagement pour réduire les nuisances sonores.

3. Les constructions à usage d'habitation exposées au bruit de la voie R.N. 166 de type I sous réserve qu'elles soient conformes aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

4. Les affouillements et exhaussements de sols liés à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales sous réserve de leur intégration dans le site.

5. Les reconstructions après sinistre nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre sous réserve du respect du caractère architectural d'origine.

6. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité…) sous réserve de leur intégration à l'environnement.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Articles UH 3 Accès et voirie

1. Accès :

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

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

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

   1.4 Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2. Voirie :

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

   2.2 Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 4 mètres de largeur. Si les conditions techniques et de sécurité le permettent une largeur moindre pourra être admise.

   2.3 Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres devront être aménagées de manière à permettre le retournement des véhicules par manœuvre. Dans tous les cas, il pourra être autorisé ou imposé l'aménagement d'une aire pour accueillir des containers pour la répurgation à l'entrée de l'impasse.

   2.4 Toutes voies nécessitant le passage de bennes à ordure devra pouvoir les accueillir et les voies en impasse nécessitant leur passage, devront permettre leur retournement.

Article UH 4 Desserte par les réseaux

1. Eau :

   Toute construction* ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

2. Assainissement :

   2.1 Eaux usées :

   Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction* ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

   En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain* est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

   A l'intérieur des lotissements ou ensembles d'habitations, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

   2.2 Eaux pluviales :

   Les aménagements réalisés sur le terrain* doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

   En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain*.

   Toutefois, à l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage

   2.3 Dans tous les cas :

   Les aménagements réalisés doivent être compatibles avec les dispositions des Annexes sanitaires du P.L.U.

3. Lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications :

   A l'intérieur des lotissements ou ensembles d'habitations à créer, les réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain Ces lignes doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et seront à la charge du maître d'ouvrage.

Article UH 5 Surface minimale des terrains constructibles

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface et la forme des terrains devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas et notamment lors des divisions de terrains.

Article UH 6 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

1. Voies routières publiques ou privées et emprises publiques*:

   Les constructions, hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* doivent s'implanter à 5 mètres au moins de la limite d'emprise des voies* et emprises publiques*, sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques* du P.L.U. qui s'y substitue.

   Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées pour assurer une meilleure intégration urbaine, lorsqu'il existe sur des parcelles voisines ou sur le même terrain des bâtiments édifiés différemment et dont il convient de respecter l'ordonnancement afin de contribuer à une harmonie d'ensemble.

2. Espaces verts et cheminements doux* :

   Les constructions, hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* doivent s'implanter à 3 mètres au moins de la limite d'emprise des espaces verts et cheminements doux*, sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques* du P.L.U. qui s'y substitue.

3. Le long des voies ferrées :

   Les constructions, hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* doivent s'implanter à 5 mètres au moins de l'emprise des voies ferrées sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques* du P.L.U. qui s'y substitue.

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

Article UH 7 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives*, sous réserve de préserver les arbres et talus existants.

2. Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative*, et sauf disposition particulière portée aux documents graphiques* du P.L.U. obligeant la construction en ordre continu d'une limite à l'autre, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative* doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres ($L = 0m$ ou $L \geq H/2 \geq 3m$).

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

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

1. Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

2. Cette distance peut être réduite pour les constructions ou parties de constructions en vis-à-vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales ou pour les parties annexes* à l'habitation principale.

3. Des adaptations différentes de celles définies ci-dessus pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées pour des projets présentant un intérêt architectural technique ou urbanistique démontré.

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

Article UH 9 Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol* des constructions de toute nature y compris les bâtiments annexes* et les dépendances*, ne pourra excéder 30% de la surface du terrain.

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

Article UH 10 Hauteur maximale des constructions

1. Lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur, en section dont aucune ne peut dépasser 30 mètres de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au point milieu de chacune d'elles.

   Les constructions hors toitures, saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, balcons, pignons, ne pourront dépasser les caractéristiques suivantes comptées à partir du terrain naturel moyen situé au niveau de la dalle du rez-de-chaussée habitable* de la future construction ou de chacune des sections si le bâtiment fait plus de 30 mètres de long :

   Hauteur* maximale (hors attique) de 4 mètres à l'égout du toit, et de 4,5 mètres à l'acrotère

   Il est autorisé l'aménagement d'un étage droit maximum sous comble ou en attique*.

2. Il pourra être autorisé ou imposé jusqu'à 2 mètres de dépassement de la hauteur* maximale pour :

   - assurer une continuité des hauteurs entre la construction et les bâtiments voisins existants ;
   - permettre l'accessibilité handicapée dans le cas d'un terrain en pente ;
   - permettre d'adapter la construction dans le cas de difficulté d'adaptation au sol.

3. La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines sous réserve de ne pas dépasser les normes ci-dessus.

4. La hauteur des dépendances* comptée à partir du terrain naturel moyen situé au niveau du rez-de-chaussée de la future construction est limitée à 3,5 mètres au point le plus haut de la construction.

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

Article UH 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

2. Dans les secteurs d'intérêt architectural, indiqués au Plan de zonage du P.L.U. conformément à la légende, les dispositions énoncées à l'Annexe n° 2 constituent des recommandations pour l'aspect architectural.

3. Clôtures :

   3.1 Les clôtures non végétales pré-existantes, de qualité particulière, telles que les murs en pierre doivent être entretenues et conservées sous réserve de ne pas compromettre le projet architectural..

   3.2 En cas de création, les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

   - Sur voie ou emprise publique* :
     - haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir,
     - murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmontés d'une grille ou d'une lisse dont la hauteur totale ne pourra dépasser 2 mètres, doublés de haies végétales venant faire écran aux grillages,
   - En limite séparative* :
     - haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir,
     - grillages simples sur poteaux d'une hauteur maximale de 2 mètres, doublés de haies végétales venant faire écran aux grillages,
     - claustra bois ou brandes d'une hauteur maximale de 2 mètres,
     - murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmontés d'une grille ou d'une lisse dont la hauteur totale ne pourra dépasser 2 mètres, doublés de haies végétales venant faire écran aux grillages,

   3.3 Les clôtures suivantes ne sont pas admises :

   - Les murs en plaqués de béton moulé ajourées ou non, les parpaings apparents, les palplanches (sauf impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'activité ou de l'installation).

   3.4 Pour toute construction nouvelle, une clôture défensive en bordure de voie ferrée doit être réalisée ou renforcée si celle-ci n'existe pas ou est insuffisante.

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

Article UH 12 Réalisation d'aires de stationnement

1. Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques*.

2. L'Annexe du présent Règlement fixe les normes applicables (Annexe n° 1).

3. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain* concerné par le projet ou à défaut, il sera fait application des dispositions des articles L. 123-1-2 et L. 332-7-1 du Code de l'urbanisme.

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

Article UH 13 Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1. Les terrains classés au Plan de zonage du P.L.U. comme Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.
2. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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

Section III - Possibilités d'occupation du sol

Article UH 14 Possibilités maximales d'occupation du sol*

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol* ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultant de l'application des règles fixées à la section II du présent chapitre.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UI

ZONE UI

Nota :

La zone **UI** est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat. Elle comprend les secteurs **UIa** et **UIb** pour la nouvelle zone d'activité du Gohélis.

Les termes dans ce Chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition de l'Article 5 du Titre I.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UI 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

1. **Dans le secteur UIa**, toutes les constructions non liées à une activité industrielle, artisanale, commerciale ou de service, à l'exception de celles visées à l'article UI 2.
2. **Dans le secteur UIb**, toutes constructions autres que celles liées à un usage d'activités de production industrielle ou de transport et logistique, à l'exception de celles visées à l'article UI 2.
3. Les lotissements à d'autres usages que l'activité.
4. La création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
5. Le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée.
6. L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
7. Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public.
8. Les affouillements et exhaussements de sols (à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres), s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagements de la zone.
9. Les constructions destinées à l'élevage ou l'engraissement d'animaux, dénommés intensifs.
10. La création ou l'extension de bâtiments agricoles.

Article UI 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions particulières

Sont admis sous réserve :

1. Les loges de gardien destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone à condition :

   - pour ceux exposés au bruit de la voie R.N. 166 de type I, qu'ils soient conformes aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations contre les bruits de l'espace extérieur ;
   - et **dans le secteur UIb**, qu'elles ne soient pas édifiées avant la réalisation des constructions ou installations auxquelles elles se rattachent.

   Le volume de cette construction sera intégré au bâtiment principal affecté à l'activité.

2. Les affouillements et exhaussements de sols liés à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales sous réserve de leur intégration dans le site.
3. Les installations classées soumises à autorisation, sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer, les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
4. La reconstruction après sinistre nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre, sous réserve du respect du caractère architectural d'origine.
5. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité,…) sous réserve de leur intégration à l'environnement.
6. **Dans le secteur UIa** :

   6.1 Les installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone (foyers, restaurants…).

   6.2 L'aménagement, la restauration et les extensions des constructions existantes à usage d'habitation compatibles avec la vocation de la zone.

   6.3 Les haltes ferroviaires.

7. **Dans le secteur UIb** :

   7.1 Les dépôts et stockages divers liés exclusivement à l'exercice des activités, sous réserves de ne pas être situés entre la façade des bâtiments et la voie de desserte et de bénéficier d'une bonne insertion paysagère.

   7.2 Les constructions doivent être implantées à minima à cinq mètres des conducteurs de la ligne électrique 225 Kva Bezon-Theix.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Articles UI 3 Accès et voirie

1. Accès :

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

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

1.3 Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès,
- l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manoeuvre dangereuse sur la voie principale.

1.4 En outre, le long des déviations d'agglomérations, des routes express et itinéraires importants énumérés ci-dessous, aucun nouvel accès, autre que ceux nécessaires aux équipements directement liés à la route (stations-service, garages...) ne sera admis, sauf seulement par un carrefour aménagé avec l'accord du gestionnaire de l'itinéraire :

- R.N. 166
- R.D. 1
- R.D. 183

1.5 Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

1.6 **Dans le secteur UIb** :

- Hormis les accès aux équipements techniques ou d'intérêt collectif, la desserte générale du lotissement du Gohélis est assurée impérativement à partir du rond-point réalisé sur la RD 183.
- L'accès des lots se fait obligatoirement sur les voies destinées à cet effet à partir des entrées de parcelles réalisées par l'aménageur de telle manière que l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manoeuvre dangereuse sur la voie principale. D'une manière générale et à l'exclusion de l'accès aux équipements techniques ou d'intérêt collectif, l'accès au lot sera implanté en limite parcellaire et sera dans la mesure du possible mitoyen avec l'entrée de la parcelle voisine.

2. <u>Voirie :</u>

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

2.2 Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 5 mètres de largeur pour les voies de desserte et d'au moins de 6 mètres de largeur pour les voies destinées à la circulation générale.

2.3 Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires de façon que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules ainsi que leurs manœuvres pour faire demi-tour, soient assurées en dehors des voies publiques.

2.4 Toutes voies nécessitant le passage de bennes à ordure devra pouvoir les accueillir et les voies en impasse nécessitant leur passage, devront permettre leur retournement.

Article UI 4 Desserte par les réseaux

1. Eau :

Toute construction* ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

2. Assainissement :

2.1 Eaux usées :

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction* ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain* est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un prétraitement pourra être imposé.

Dans le secteur UIb, tout déversement d'eaux usées industrielles dans le réseau devra faire l'objet au préalable d'une convention de déversement entre le délégataire du réseau d'assainissement de la Ville d'Elven et l'industriel. En fonction de la nature des effluents industriels rejetés, la convention de rejet susvisée pourra imposer un pré-traitement au moyen d'installations adaptées, implantées impérativement sur le lot, avant rejet au réseau public.

2.2 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain* doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain*.

Dans le secteur UIb, tout aménagement réalisé sur un lot ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement gravitaire des eaux pluviales ; il ne devra notamment pas être réalisé de mouvements de terre susceptibles de modifier le régime des eaux de ruissellement vers les lots voisins. Le seuil d'imperméabilisation maximal des parcelles privatives est fixé à 80%.

2.3 Dans tous les cas :

Les aménagements réalisés doivent être compatibles avec les dispositions des Annexes sanitaires du P.L.U.

3. Lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications :

Ces lignes doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et seront à la charge du maître d'ouvrage.

Article UI 5 Surface minimale des terrains constructibles

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface et la forme des terrains devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas et notamment lors des divisions de terrains.

Article UI 6 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

1. **Dans le secteur UIa**, les constructions, y compris les saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* doivent s'implanter à 2,50 mètres au moins de la limite d'emprise des voies* et emprises publiques* et 10 mètres pour les constructions à usage d'installations classées soumises à autorisation, sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques* du P.L.U. qui s'y substitue.
2. **Dans le secteur UIb**, les constructions, hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* doivent s'implanter à 6 mètres au moins de la limite d'emprise des voies* et emprises publiques* et 10 mètres pour les constructions à usage d'installations classées soumises à autorisation, sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques* du P.L.U. qui s'y substitue

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

Article UI 7 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

1. La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative* doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2 \geq 3m$).
2. La construction en limite séparative* peut être autorisée sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu approprié et de préserver les arbres et talus existants.

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

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

1. Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soit la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre :
   - l'entretien facile du sol et des constructions ;
   - le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

   Cet espace ne pourra être inférieur à 4 mètres.

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

Article UI 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol* des constructions ne peut excéder 60 % (soixante pour cent) de la superficie totale du terrain* intéressé par le projet.

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

Article UI 10 Hauteur maximale des constructions

1. **Dans le secteur UIa**, les constructions hors toitures, saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, balcons, pignons, ne pourront dépasser les caractéristiques suivantes comptées à partir du terrain naturel moyen situé au niveau de la dalle du rez-de-chaussée de la future construction :

   Hauteur* maximale (hors attique) de 11 mètres à l'égout du toit, et de 11,5 mètres à l'acrotère

   Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'activité comportant des impératifs techniques particuliers.

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

Article UI 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Les constructions liées aux activités artisanales, industrielles, commerciales devront présenter des volumes simples. Les façades devront faire l'objet d'un traitement de qualité qui s'insère bien dans leur environnement.

2. **Dans le secteur UIb**, l'un des critères d'implantation des projets autorisés à s'implanter est l'intégration environnementale ; l'aspect des constructions projetées doit être exemplaire. Aucune restriction particulière n'est imposée quant au choix des volumes et des matériaux mis en oeuvre, ils doivent être seulement compatibles avec les règles énoncées ci-dessus, le caractère et l'intérêt des projets aux constructions avoisinantes et d'une qualité en rapport à ce site d'activités de grande qualité.

3. **Dans le secteur UIb**, les plans masse doivent être élaborés de manière à permettre la meilleure insertion possible dans le tissu existant. Les futurs constructeurs doivent tenir compte de l'environnement immédiat et le respecter. Ils doivent avoir le souci de sauvegarder la qualité de la vie des occupants et de l'environnement, autant par le choix de l'architecture et le respect des règles de l'urbanisme, que par celui du traitement des espaces extérieurs et des dispositions particulières propres à éliminer les nuisances liées aux activités projetées : bruit et odeurs, respect des vis-à-vis, parcs à déchets, etc.

4. Les loges de gardien autorisées dans la zone devront être obligatoirement incorporées aux bâtiments d'activités.

5. **Dans le secteur UIb**, les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par la recherche d'une conception adaptée à la topographie et à la bonne utilisation des lieux et conformément à la démarche de Qualité Environnementale. (Seuil d'imperméabilisation maximal des lots : 80 %).

6. Clôtures :

   6.1 **Dans le secteur UIb**, le parc d'activité du Gohélis bénéficie d'une clôture périmètrale sur l'intégralité du site et d'un dispositif de contrôle des accès. Afin de mettre en oeuvre l'image d'un « Parc d'activités de Haute Qualité Environnementale », sur le concept « open space » facilitant l'entretien, les terrains ne seront pas clos, sauf dans le cas d'une nécessité de protection justifiée.

   6.2 En cas de création, les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

   Dans le secteur UIa :

- grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement. Une haie végétale viendra doubler le grillage afin de lui faire écran.
- murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmontés d'une grille ou d'une lisse dont la hauteur totale ne pourra dépasser 2 mètres, doublés de haies végétales venant faire écran aux grillages,

Dans le secteur UIb :

- constituées de grillage simple à mailles rigides sur poteaux métalliques dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement ;
- obligatoirement végétalisées afin d'aboutir à terme à leur intégration paysagère. Le long des voies de desserte, celles-ci seront implantées derrière une bande de deux mètres minimum végétalisée ;
- équipées de portails coulissants à grille verticale, de hauteur égale à celle de la clôture, et de même teinte. Les portails à panneaux pleins sont interdits.

6.3 Les clôtures suivantes ne sont pas admises :

- Les murs en plaqués de béton moulé ajourées ou non, les parpaings apparents, les palplanches (sauf impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'activité ou de l'installation).

6.4 Pour toute construction nouvelle, une clôture défensive en bordure de voie ferrée doit être réalisée ou renforcée si celle-ci n'existe pas ou est insuffisante.

7. <u>Les enseignes :</u>

7.1 Les enseignes publicitaires doivent se conformer aux dispositions d'un Cahier des charges établi pour l'ensemble du secteur.

7.2 **Dans le secteur UIb**, les enseignes doivent être conçues dans l'esprit de l'architecture du bâtiment. Une seule enseigne est admise sur le bâtiment. Son emplacement est déterminé de manière à ne pas dépasser le gabarit des façades des constructions. Aucun autre élément de signalétique ne sera admis sur la parcelle. Les enseignes clignotantes sont interdites.

8. **Dans le secteur UIb**, les aires de stockage (y compris des déchets en attente d'enlèvement) seront impérativement prévues sur chaque lot pour un enlèvement par des sociétés spécialisées. Elles seront soit intégrées aux bâtiments soit positionnées à l'air libre en fond de lot. Dans ce dernier cas, celles ayant deux limites parcellaires contiguës à la voie de desserte, sont organisées et équipées de manière à éviter que les produits et/ou matériels soient visibles de cette dernière (panneau bois, écran végétal...).

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

<u>Article UI 12</u> Réalisation d'aires de stationnement

1. Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques*.
2. L'Annexe du présent Règlement fixe les normes applicables (Annexe n° 1).
3. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain* concerné par le projet ou à défaut, il sera fait application des dispositions des articles L. 123-1-2 et L. 332-7-1 du Code de l'urbanisme.

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

Article UI 13 Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1. **Dans le secteur UIa :**

   1.1 Un minimum de 10% du terrain devra être consacré aux espaces verts ; ce pourcentage inclut les règles ci-dessous.

   1.2 Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées sauf en cas d'incompatibilité avec l'activité de l'opération.

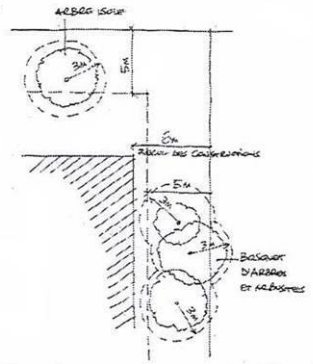
   1.3 Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 200 m² de terrain non construit.

2. **Dans le secteur UIb :**

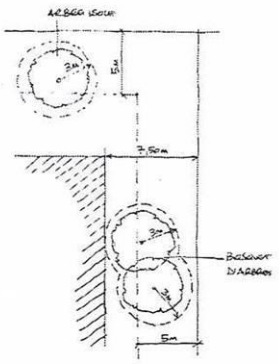
   2.1 Les acquéreurs devront paysager au minimum 20 % de la superficie du terrain. Conformément à l'esprit de la démarche de Qualité Environnementale qui prévaut pour l'aménagement du Parc d'activités industriel du Gohélis, la conception de ces espaces, les essences retenues, devront permettre une gestion environnementale différenciée des espaces verts. Le pétitionnaire devra présenter, lors du dépôt de demande de permis de construire, le projet d'aménagement paysager de la parcelle et se référer à un cahier de recommandations architecturales et paysagères.

   2.2 Toute servitude en limite de parcelle ne devra comporter aucun obstacle. Seul, un engazonnement est accepté sur ces espaces.

   2.3 Tout élément végétal existant, (arbre isolé, alignement d'arbres, haie) de bonne qualité et dont l'état phytosanitaire se révèle satisfaisant, situé dans une bande de 5 mètres à partir des limites séparatives, sera préservé autant que possible. Dans ce cas, et pour protéger le volume racinaire, aucune construction ne sera admise à moins de 3 mètres du tronc. La destruction partielle des haies peut toutefois être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des plantations d'essence et de quantité équivalentes et, de force minimale de 20/25 pour les arbres et de 80/100 pour les arbustes.



Cas n°1 : les végétaux à conserver permettent l'implantation de la construction à 6 mètres



Cas n°2 : les végétaux à conserver impliquent un recul de la construction au-delà des 6 mètres réglementaires

   2.4 Les aires de stationnement seront plantées d'arbres tiges (1 arbre toutes les 4 places) et devront faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble. Elles seront

divisées par des rangées d'arbres et bandes végétales afin d'en réduire tout à la fois les nuisances et d'en améliorer l'aspect.

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

Section III - Possibilités d'occupation du sol

Article UI 14 Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol* ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées à la section II du présent chapitre.

Les loges de gardien destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone, ne devront pas excéder 35 m² de S.H.O.N.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UL

ZONE UL

Nota :

La zone **UL** correspond aux activités de sports, scolaires et de loisirs.

Les termes dans ce Chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition de l'Article 5 du Titre I.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UL 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

1. Les constructions de toute nature, sauf celles prévues à l'article UL 2.
2. Les établissements industriels.
3. Les lotissements.
4. Les affouillements et exhaussements de sols (à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres), s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagements de la zone.
5. Les exploitations de carrières.
6. Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités.
7. La création ou l'extension de bâtiments agricoles.

Article UL 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions particulières

Sont admis, sous réserve de leur intégration à leur environnement :

1. Les équipements collectifs liés aux sports, aux activités scolaires et aux loisirs.
2. Les jardins familiaux d'initiative publique ainsi que les constructions qui leurs sont techniquement nécessaires.
3. L'extension ou la transformation de constructions existantes abritant des activités à nuisances pour un quartier d'habitation, sous réserve de ne pas augmenter le niveau de nuisance pour le voisinage.
4. Les aires de jeux ouvertes au public, les aires de stationnement ouvertes au public lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'aménagement pour réduire les nuisances sonores.
5. Les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements sportifs, scolaires

ou des équipements de loisirs. Ces logements de fonction pourront être détachés du bâtiment principal.

6. Les constructions à usage d'habitation exposées au bruit de la voie R.N. 166 de type I sous réserve qu'elles soient conformes aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
7. L'aménagement de terrains saisonniers destinés à l'accueil de parcs de loisirs, terrains de camping ou de stationnement de caravanes sous réserve d'une intégration paysagère.
8. Les affouillements et exhaussements de sols, s'ils sont liés à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales sous réserve de leur intégration dans le site.
9. Les reconstructions après sinistre nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre sous réserve du respect du caractère architectural d'origine.
10. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité…) sous réserve de leur intégration à l'environnement.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Articles UL 3 Accès et voirie

1. Accès :

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

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

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

   1.4 Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2. Voirie :

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

   2.2 Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 4 mètres de largeur. Si les conditions techniques et de sécurité le permettent une largeur moindre pourra être admise.

   2.4 Toutes voies nécessitant le passage de bennes à ordure devra pouvoir les accueillir et les voies en impasse nécessitant leur passage, devront permettre leur retournement.

Article UL 4 Desserte par les réseaux

1. Eau :

   Toute construction* ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

2. Assainissement :

   2.1 Eaux usées :

   Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction* ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

   En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain* est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

   A l'intérieur des lotissements ou ensembles d'habitations, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

   2.2 Eaux pluviales :

   Les aménagements réalisés sur le terrain* doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

   En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain*.

   Toutefois, à l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage

   2.3 Dans tous les cas :

   Les aménagements réalisés doivent être compatibles avec les dispositions des Annexes sanitaires du P.L.U.

3. Lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications :

   A l'intérieur des lotissements ou ensembles d'habitations à créer, les réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain Ces lignes doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et seront à la charge du maître d'ouvrage.

Article UL 5 Surface minimale des terrains constructibles

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface et la forme des terrains devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas et notamment lors des divisions de terrains.

Article UL 6 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

1. Voies routières publiques ou privées et emprises publiques*:

   Les constructions, hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* doivent s'implanter à 5 mètres au moins de la limite d'emprise des voies* et emprises publiques*, sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques* du P.L.U. qui s'y substitue.

   Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées pour assurer une meilleure intégration urbaine, lorsqu'il existe sur des parcelles voisines ou sur le même terrain des bâtiments édifiés différemment et dont il convient de respecter l'ordonnancement afin de contribuer à une harmonie d'ensemble.

2. Espaces verts et cheminements doux* :

   Les constructions, hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* doivent s'implanter à 3 mètres au moins de la limite d'emprise des espaces verts et cheminements doux*, sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques* du P.L.U. qui s'y substitue.

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

Article UL 7 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives*, sous réserve de préserver les arbres et talus existants.

2. Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative*, et sauf disposition particulière portée aux documents graphiques* du P.L.U. obligeant la construction en ordre continu d'une limite à l'autre, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative* doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres ($L = 0m$ ou $L \geq H/2 \geq 3m$).

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

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

1. Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

2. Cette distance peut être réduite pour les constructions ou parties de constructions en vis-à-vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales ou pour les parties annexes* à l'habitation principale.

3. Des adaptations différentes de celles définies ci-dessus pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées pour des projets présentant un intérêt architectural technique ou urbanistique démontré.

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

Article UL 9 Emprise au sol des constructions

Cet article n'est pas réglementé.

Article UL 10 Hauteur maximale des constructions

Cet article n'est pas réglementé.

Article UL 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit.
2. Dans les secteurs d'intérêt architectural, indiqués au Plan de zonage du P.L.U. conformément à la légende, les dispositions énoncées à l'Annexe n° 2 constituent des recommandations pour l'aspect architectural.
3. Clôtures :

3.1 Les clôtures non végétales pré-existantes, de qualité particulière, telles que les murs en pierre doivent être entretenues et conservées sous réserve de ne pas compromettre le projet architectural..

3.2 En cas de création, les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- Sur voie ou emprise publique* :
  - haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir,
  - murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmontés d'une grille ou d'une lisse dont la hauteur totale ne pourra dépasser 2 mètres, doublés de haies végétales venant faire écran aux grillages,
- En limite séparative* :
  - haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir,
  - grillages simples sur poteaux d'une hauteur maximale de 2 mètres, doublés de haies végétales venant faire écran aux grillages,
  - claustra bois ou brandes d'une hauteur maximale de 2 mètres,
  - murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmontés d'une grille ou d'une lisse dont la hauteur totale ne pourra dépasser 2 mètres, doublés de haies végétales venant faire écran aux grillages,

3.3 Les clôtures suivantes ne sont pas admises :

- Les murs en plaqués de béton moulé ajourées ou non, les parpaings apparents, les palplanches (sauf impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'activité ou de l'installation).

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

Article UL 12 Réalisation d'aires de stationnement

1. Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques*.
2. L'Annexe du présent Règlement fixe les normes applicables (Annexe n° 1).
3. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain* concerné par le projet ou sur tout autre terrain* distant de moins de 200 mètres et être desservies par un seul accès sur la voie publique* ou plusieurs accès distants de 50 mètres au moins les uns des autres.
4. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain* concerné par le projet ou à défaut, il sera fait application des dispositions des articles L. 123-1-2 et L. 332-7-1 du Code de l'urbanisme.

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

Article UL 13 Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1. Les terrains classés au Plan de zonage du P.L.U. comme Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.
2. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
    - 10% (dix pour cent) de la superficie du terrain* intéressé par l'opération devra être consacré aux espaces verts.
4. Les Espaces Boisés Classés ainsi que les éléments paysagers naturels identifiés par le présent P.L.U. peuvent être pris en compte au titre de ces espaces verts.

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

Section III - Possibilités d'occupation du sol

Article UL 14 Possibilités maximales d'occupation du sol*

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol* ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultant de l'application des règles fixées à la section II du présent chapitre.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE A URBANISER

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE AU

ZONE AU

Nota :

La zone **AU** est constituée par les parties du territoire de la commune destinées à être urbanisées et comprend les secteurs équipés **1AUBa** et **1AUBb** pour les extensions de la ville, **1AUIa** pour les zones d'activité et **1AUL** pour le sport et le loisir, et les secteurs insuffisamment équipés **2AU** tournés vers l'habitat et **2AUI** pour l'accueil d'activité.

Un indice vient préciser l'ordre de l'urbanisation des différents secteurs : **1** pour les secteurs devant s'ouvrir en priorité à l'urbanisation (exemple : 1AUBa**1**), et **2** pour ceux qui devront s'ouvrir à l'urbanisation ultérieurement (exemple : 1AUBa**2**). Ces derniers ne pourront être urbanisés qu'à la condition que les secteurs prioritaires soient urbanisés ou en cours d'urbanisation si les opérations sont significativement avancées. Il est également possible de modifier le P.L.U. pour changer les indices.

Suivant l'incidence sur l'économie générale du projet, une modification ou une révision du P.L.U. sera nécessaire pour permettre l'ouverture à l'urbanisation des secteurs 2AU et 2AUI.

L'ouverture à l'urbanisation doit être cohérente avec le diagnostic du territoire exposé dans le Rapport de présentation et avec le parti d'aménagement retenu dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.).

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les Orientations d'Aménagement définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du Règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Les aménageurs devront prendre en compte l'intégration des cheminements doux et son maillage avec l'existant.

Les termes dans ce Chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition de l'Article 5 du Titre I.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AU 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

1. Dans le secteur 1AU, les types d'occupations ou d'utilisations du sol interdits sur le terrain sont ceux de la zone ou du secteur U correspondant (1AUBa → UBa ; 1AUL → UL ; …).

Article AU 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

1. Les reconstructions après sinistre nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre sous réserve du respect du caractère architectural d'origine.
2. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité…) sous réserve de leur intégration à l'environnement.
3. Dans le secteur 1AU, les types d'occupations ou d'utilisations du sol autorisés sur le terrain sont ceux de la zone ou du secteur U correspondant (1AUBa → UBa ; 1AUL → UL ; …).

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Articles AU 3 à AU 13

1. Dans le secteur 1AU, les conditions de l'occupation du sol sont celles de la zone ou du secteur U correspondant (1AUBa → UBa ; 1AUL → UL ; …).

Section III - Possibilités d'occupation du sol

Article AU 14 Possibilités maximales d'occupation du sol

1. Dans le secteur 1AU, les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles de la zone ou du secteur U correspondant (1AUBa → UBa ; 1AUL → UL ; …).

Dans les secteurs figurant au Plan de zonage du P.L.U. au titre du « Gel des constructions dans l'attente de validation d'un projet (L. 123-2 a) », les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 10 m² de S.H.O.N. sont interdits.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE A

ZONE A

Nota :

La zone agricole **A** est destinée à la protection des terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées.

Le secteur **Ar** correspond à l'accueil de centres de recherche agronomique appliquée.

Les termes dans ce Chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition de l'Article 5 du Titre I.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

1. Les constructions de toute nature sauf celles visées à l'article A 2.
2. Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes.
3. La création ou l'extension de dépôts de carcasses de véhicules.
4. Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction* constituant la résidence de l'utilisateur.
5. L'aménagement de terrains de camping sauf le camping à la ferme.
6. L'aménagement de terrains de caravanes sauf le caravaning à la ferme et les terrains saisonniers destinés à être exploités comme aires naturelles de camping à la ferme.
7. Les exploitations de carrières.

Article A 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions particulières

Sont admis, sous réserve qu'ils ne puissent constituer de préjudice au développement des activités agricoles :

1. Les constructions, extensions et installations nécessaires aux exploitations agricoles, ainsi que les constructions à usage de logement de fonction (sauf dans le secteur Ar), strictement liées et nécessaires aux exploitations agricoles, à condition qu'elles soient édifiées à une distance n'excédant pas 50 mètres :
    - de l'un des bâtiments composant le corps d'exploitation,

- ou éventuellement d'un ensemble bâti existant et à condition que le projet de construction ne soit pas constitutif de mitage ou ne crée pas une gène excessive pour les autres activités de la zone.

2. En l'absence de logement de fonction sur place ou à proximité immédiate, les locaux annexes nécessaires aux bâtiments d'élevage hors sol autorisés (pièces de repos, sanitaires, cuisinette, ...) sous réserve qu'ils soient incorporés ou composés avec l'un des bâtiments principaux et que l'ensemble présente une unité de conception architecturale.

3. Les dépendances des habitations liées aux exploitations agricoles.

4. L'implantation d'installations classées ou d'activités ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter, à condition d'être strictement liées et nécessaires aux activités agricoles.

5. Les reconstructions après sinistre nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre sous réserve du respect du caractère architectural d'origine.

6. Le changement de destination en habitat des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., dans la limite de 300 m² de S.H.O.N* est autorisé dans le respect de l'article L. 111-3 du Code Rural (principe de réciprocité), dans l'enveloppe originelle des bâtiments anciens en pierre ou en terre recensés au Plan de zonage du P.L.U. au titre de « Bâtiment agricole ayant un intérêt architectural ou patrimonial », sous réserve que le changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole, que le caractère architectural originel soit conservé et que cette construction ait une surface minimale de 25 m².

7. Les affouillements et exhaussements du sol.

8. Les constructions ou installations strictement liées et nécessaires à la sécurité et à la commodité du public (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, ...).

9. **Dans le secteur Ar**, les constructions, équipements, installations nécessaires au fonctionnement d'un centre de recherche agronomique appliquée ainsi que les loges de gardien destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans ce secteur.

   Le volume de cette construction sera intégré au bâtiment principal affecté à l'activité.

10. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité…) sous réserve de leur intégration à l'environnement.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article A 3 Accès et voirie

1. Accès :

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

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

   1.3 Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomérations, des routes express et itinéraires importants désignés ci-dessous sauf par un carrefour aménagé avec l'accord du gestionnaire de l'itinéraire, ainsi

que sur les pistes cyclables, sentiers piétons. Il en est de même pour les opérations générant une modification substantielle du régime d'utilisation de l'accès, lorsque celui-ci est existant :

- R.N. 166
- R.D. 1, R.D. 775, R.D. 776

1.4 Le long des autres voies publiques*, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.

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

1.6 Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2. Voirie :

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

2.2 Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 4 mètres de largeur. Si les conditions techniques et de sécurité le permettent une largeur moindre pourra être admise.

2.3 Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

2.4 Toutes voies nécessitant le passage de bennes à ordure devra pouvoir les accueillir et les voies en impasse nécessitant leur passage, devront permettre leur retournement.

Article A 4 Desserte par les réseaux

1. Eau :

Toute construction* à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs doit être alimenté, en eau potable.

Lorsque l'alimentation en eau d'un immeuble ne peut s'effectuer par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable, elle peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par des canalisations. Dans ce cas, une zone de protection autour du point d'eau devra être respectée (conformément aux dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur).

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

2. Assainissement :

2.1 Eaux usées :

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction* ou installation nouvelle autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un prétraitement pourra être imposé selon avis des services compétents, avant rejet dans le milieu naturel.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Article A 5 Surface minimale des terrains constructibles

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface et la forme des terrains devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas et notamment lors des divisions de terrains.

Article A 6 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

1. Dans les "secteurs d'intérêt architectural", indiqués au Plan de zonage du P.L.U. conformément à la légende, l'implantation de la construction* à la limite de l'emprise des voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

2. A proximité des cours d'eau, des sources, des puits..., les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

3. Voies routières publiques ou privées et emprises publiques*:

   Les constructions, hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* doivent s'implanter à 5 mètres au moins de la limite d'emprise des voies* et emprises publiques*, sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques* du P.L.U. qui s'y substitue.

   Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées pour assurer une meilleure intégration urbaine, lorsqu'il existe sur des parcelles voisines ou sur le même terrain des bâtiments édifiés différemment et dont il convient de respecter l'ordonnancement afin de contribuer à une harmonie d'ensemble.

4. Espaces verts et cheminements doux* :

   Les constructions, hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* doivent s'implanter à 3 mètres au moins de la limite d'emprise des espaces verts et cheminements doux*, sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques* du P.L.U. qui s'y substitue.

5. Le long des voies ferrées :

   Les constructions, hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* doivent s'implanter à 5 mètres au moins de l'emprise des voies ferrées sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques* du P.L.U. qui s'y substitue.

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

Article A 7 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives*, sous réserve de préserver les arbres et talus existants.

2. Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative*, et sauf disposition particulière portée aux documents graphiques* du P.L.U. obligeant la construction en ordre

continu d'une limite à l'autre, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative* doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres (L = 0m ou L ≥ H/2 ≥ 3m).

3. De plus, dans les secteurs soumis à une protection d'architecture, indiqués au Plan de zonage du P.L.U. conformément à la légende, l'implantation de la construction* dans le prolongement des constructions existantes peut être autorisée ou imposée.

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

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

La distance entre deux constructions n'est pas réglementée.

Article A 9 Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol des extensions des habitations liées aux exploitations agricoles n'excèdera pas 50 m² en plus de la construction d'origine, comptés à partir de la date d'approbation du P.L.U.
2. L'emprise au sol des dépendances* des habitations liées aux exploitations agricoles n'excèdera pas 50 m².
3. **Dans le secteur Ar**, l'emprise au sol* des constructions ne peut excéder 60 % (soixante pour cent) de la superficie totale du terrain* intéressé par le projet.

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

Article A 10 Hauteur maximale des constructions

1. Lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur, en section dont aucune ne peut dépasser 30 mètres de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au point milieu de chacune d'elles.

   Les constructions pour habitations liées à une exploitation agricole hors toitures, saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, balcons, pignons, ne pourront dépasser les caractéristiques suivantes comptées à partir du terrain naturel moyen situé au niveau de la dalle du rez-de-chaussée habitable* de la future construction ou de chacune des sections si le bâtiment fait plus de 30 mètres de long :

   Hauteur* maximale (hors attique) de 4 mètres à l'égout du toit, et de 4,5 mètres à l'acrotère

   Il est autorisé l'aménagement d'un étage droit maximum sous comble ou en attique*.

2. Il pourra être autorisé ou imposé jusqu'à 2 mètres de dépassement de la hauteur* maximale pour :

   - assurer une continuité des hauteurs entre la construction et les bâtiments voisins existants ;
   - permettre l'accessibilité handicapée dans le cas d'un terrain en pente ;
   - permettre d'adapter la construction dans le cas de difficulté d'adaptation au sol.

3. La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines sous réserve de ne pas dépasser les normes ci-dessus.

4. La hauteur des dépendances* des habitations liées aux exploitations agricoles comptée à partir du terrain naturel moyen situé au niveau du rez-de-chaussée de la future construction est limitée à 3,5 mètres au point le plus haut de la construction.

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

Article A 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés à la section 1 peuvent être refusés si les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leur dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Dans les secteurs d'intérêt architectural, indiqués au plan conformément à la légende, les dispositions énoncées à l'Annexe n° 2 constituent des recommandations pour l'aspect architectural.

3. Clôtures :

   3.1 Les clôtures préexistantes de qualité particulière telles que les talus, les murs talus empierrés, les murs de pierres, les haies vives bocagères méritent d'être conservées et entretenues.

   3.2 Les clôtures ne sont pas obligatoires.

   3.3 Des haies végétales d'espèces variées formant écran peuvent être préconisées autour des bâtiments utilitaires de grand volume afin de faciliter leur intégration paysagère.

   3.4 Les clôtures suivantes ne sont pas admises :

   - les murs en plaques de béton moulé ajourées ou non, les parpaings apparents, les palplanches (sauf impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'activité ou de l'installation).

   3.5 Pour toute construction nouvelle, une clôture défensive en bordure de voie ferrée doit être réalisée ou renforcée si celle-ci n'existe pas ou est insuffisante.

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

Article A 12 Réalisation d'aires de stationnement

1. Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques*.

2. L'Annexe du présent Règlement fixe les normes applicables (Annexe n°1).

3. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain* concerné par le projet ou à défaut, il sera fait application des dispositions des articles L. 123-1-2 et L. 332-7-1 du Code de l'urbanisme.

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

Article A 13 Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Dans les espaces délimités au plan comme Espaces Boisés Classés en application des articles L. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :

- les défrichements,
- toute coupe et tout abattage d'arbres qui serait de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

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

Section III - Possibilités d'occupation du sol

Article A 14 Possibilités maximales d'occupation du sol

1. Les extensions des habitations liées aux exploitations agricoles n'excèderont pas 50 m² de S.H.O.N* en plus de la construction d'origine, comptés à partir de la date d'approbation du P.L.U.
2. La S.H.O.B* des dépendances* des habitations liées aux exploitations agricoles n'excèdera pas 50 m².
3. **Dans le secteur Ar**, les loges de gardien destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans le secteur, ne devront pas excéder 35 m² de S.H.O.N.

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

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE NATURELLE

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE N

ZONE N

Nota :

La zone naturelle **N** comprend les secteurs **Na** (espaces naturels et cours d'eau), **Nc** (carrières), **Ng** (gens du voyage), **Ni** (constructions isolées et hameaux), **NL** (sport et loisirs), **Np** (zones humides) et **Ns** (station d'épuration).

Les termes dans ce Chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition de l'Article 5 du Titre I.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

1. Les constructions de toute nature, sauf celles visées à l'article N 2.
2. Les établissements industriels et dépôts classés ou non sauf ceux visés à l'article N 2.
3. Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, autres que ceux visés à l'article N 2 :
4. Le camping et le stationnement de caravanes lorsqu'ils ne répondent pas aux conditions de l'article N 2.
5. Les affouillements et exhaussements de sols (à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres), s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagements de la zone.
6. Les exploitations de carrières sauf celles visées à l'article N 2.
7. La création ou l'extension de bâtiments agricoles.

Article N 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

Sont admis, sous réserve de leur intégration au site et qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage :

1. Les reconstructions après sinistre nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre sous réserve du respect du caractère architectural d'origine.
2. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité…) sous réserve de leur intégration à l'environnement.

3. Dans les secteurs Na, Nc, Ni, Ng et Ns :

   3.1 Les aires de stationnement sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une intégration paysagère et dans le secteur Na, limité à dix places de stationnement.

   3.2 Les affouillements et exhaussements de sols pour la réalisation de retenues d'eau nécessaires à la sécurité incendie ou à l'irrigation.

4. Dans le secteur Na :

   4.1 Les affouillements et exhaussements de sols pour la réalisation de retenues d'eau nécessaires à l'élevage piscicole et à la création de réserves d'eau collinaires.

   4.2 L'aménagement de terrains saisonniers destinés à l'accueil de parcs de loisirs, terrains de camping ou de stationnement de caravanes sous réserve d'une intégration paysagère.

5. Dans le secteur Nc :

   5.1 Les constructions, utilisation du sol, installations, travaux et dépôts nécessaires à la réalisation ou à l'extension d'une exploitation de carrière ainsi qu'à son fonctionnement sous réserve d'une intégration paysagère.

   5.2 Les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage de l'exploitation de carrières. Ces logements de fonction doivent être intégrés aux bâtiments et ne peuvent constituer une construction indépendante de l'exploitation de carrières.

6. Dans le secteur Ng :

   6.1 Les constructions, utilisation du sol, installations, travaux et dépôts nécessaires à la réalisation ou à l'extension d'un terrain familiale ou d'une aire d'accueil des gens du voyage.

7. Dans les secteurs Na, Ni et NL :

   7.1 Le changement de destination en habitat des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., dans la limite de 300 m² de S.H.O.N* est autorisé, dans l'enveloppe originelle des bâtiments anciens en pierre ou en terre sous réserve que le caractère architectural originel soit conservé et que cette construction ait une surface minimale de 25 m².

   7.2 L'extension des bâtiments existants sauf dans les hameaux de Bel air, Marionnay, Haie Dréan, et Vieux Pré.

   7.3 Les dépendances liées aux habitations ou à une activité, sous réserve qu'elles soient édifiées sur le même îlot de propriété et avec une distance maximum de 50 mètres de l'habitation.

   7.4 Les abris pour animaux dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole et les abris pour matériels d'entretien, à condition qu'ils soient démontables, réalisés dans un souci esthétique avec des matériaux de qualité et sous réserve d'une intégration paysagère.

8. Dans le secteur NL :

   8.1 L'aménagement de parcs de sports et de loisirs, d'aires de jeux, de terrains de camping et de stationnements de caravanes ainsi que les structures destinées aux services communs de ces installations, sous réserve d'une insertion paysagère.

   8.2 Les installations et travaux divers suivants rendus nécessaire pour répondre à la vocation du secteur (voir paragraphe précédant) et sous réserve d'une insertion paysagère :

   - parcs d'attraction, aire de jeux et de sports,

- aires de stationnement,
- affouillements et exhaussement de toute nature.

9. Dans le secteur Np :

9.1 Il pourra être autorisé le drainage, l'affouillement ou l'exhaussements de sol pour des travaux relatifs à la sécurité des personnes, et pour les actions d'entretien et de réhabilitation de la zone humide, dans le respect de la Loi sur l'eau.

10. Dans le secteur Ns :

10.1 Les constructions, utilisation du sol, installations, travaux et dépôts nécessaires à la réalisation ou à l'extension d'une station d'épuration ainsi qu'à son fonctionnement sous réserve d'une intégration paysagère.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Articles N 3 Accès et voirie

1. Accès :

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

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

1.3 Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomérations, des routes express et itinéraires importants désignés ci-dessous sauf par un carrefour aménagé avec l'accord du gestionnaire de l'itinéraire, ainsi que sur les pistes cyclables, sentiers piétons. Il en est de même pour les opérations générant une modification substantielle du régime d'utilisation de l'accès, lorsque celui-ci est existant :

- R.N. 166
- R.D. 1, R.D. 775, R.D. 776

1.4 Le long des autres voies publiques*, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.

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

1.6 Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2. Voirie :

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

2.2 Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et

comporter une chaussée d'au moins 4 mètres de largeur. Si les conditions techniques et de sécurité le permettent une largeur moindre pourra être admise.

2.3 Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

2.4 Toutes voies nécessitant le passage de bennes à ordure devra pouvoir les accueillir et les voies en impasse nécessitant leur passage, devront permettre leur retournement.

Article N 4 Desserte par les réseaux

1. Eau :

En application des dispositions de l'article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

Toute construction* à usage d'habitation, tout établissement ou installations abritant des activités ou des loisirs doit être alimenté en eau potable.

Les équipements de loisirs autorisés, en secteurs Nb et NI, devront être alimentés en eau potable par l'adduction publique.

2. Assainissement :

2.1 Eaux usées :

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction* ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Article N 5 Surface minimale des terrains constructibles

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface et la forme des terrains devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas et notamment lors des divisions de terrains.

Article N 6 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

1. Dans les secteurs d'intérêt d'architectural, indiqués au plan conformément à la légende, l'implantation de la construction* à la limite de l'emprise des voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

2. A proximité des cours d'eau, des sources, des puits..., les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable. Les abris pour animaux devront respecter une marge de recul de 35 m par rapport aux cours d'eau.

3. Voies routières publiques ou privées et emprises publiques*:

Les constructions, hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* doivent s'implanter à 5 mètres au moins de la limite d'emprise des voies* et emprises publiques*, sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques* du P.L.U. qui s'y substitue.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées pour assurer une meilleure intégration urbaine, lorsqu'il existe sur des parcelles voisines ou sur le même terrain des bâtiments édifiés différemment et dont il convient de respecter l'ordonnancement afin de contribuer à une harmonie d'ensemble.

4. Espaces verts et cheminements doux* :

   Les constructions, hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* doivent s'implanter à 3 mètres au moins de la limite d'emprise des espaces verts et cheminements doux*, sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques* du P.L.U. qui s'y substitue.

5. Le long des voies ferrées :

   Les constructions, hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* doivent s'implanter à 5 mètres au moins de l'emprise des voies ferrées sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques* du P.L.U. qui s'y substitue.

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

Article N 7 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives*, sous réserve de préserver les arbres et talus existants.
2. Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative*, et sauf disposition particulière portée aux documents graphiques* du P.L.U. obligeant la construction en ordre continu d'une limite à l'autre, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative* doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres ($L = 0m$ ou $L \geq H/2 \geq 3m$).
3. De plus, dans les secteurs soumis à une protection d'architecture, indiqués au Plan de zonage conformément à la légende, l'implantation de la construction* dans le prolongement des constructions existantes peut être autorisée ou imposée.

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

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

La distance entre deux constructions n'est pas réglementée.

Article N 9 Emprise au sol des constructions

Dans les secteurs Na et Ni :

1. L'emprise au sol des extensions n'excèdera pas 50 m² en plus de la construction d'origine, comptés à partir de la date d'approbation du P.L.U.
2. L'emprise au sol des dépendances* n'excèdera pas 50 m².

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

Article N 10 Hauteur maximale des constructions

1. Les constructions hors toitures, saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, balcons, pignons, ne pourront dépasser les caractéristiques suivantes comptées à partir du terrain naturel moyen situé au niveau de la dalle du rez-de-chaussée habitable* de la future construction :

   Dans les secteurs Na et Ni :

   Hauteur* maximale (hors attique) de 4 mètres à l'égout du toit, et de 4,5 mètres à l'acrotère

   Il est autorisé l'aménagement d'un étage droit maximum sous comble ou en attique*.

2. Il pourra être autorisé ou imposé jusqu'à 2 mètres de dépassement de la hauteur* maximale pour :

   - assurer une continuité des hauteurs entre la construction et les bâtiments voisins existants ;
   - permettre l'accessibilité handicapée dans le cas d'un terrain en pente ;
   - permettre d'adapter la construction dans le cas de difficulté d'adaptation au sol.

3. La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines sous réserve de ne pas dépasser les normes ci-dessus.

4. La hauteur des dépendances* comptée à partir du terrain naturel moyen situé au niveau du rez-de-chaussée de la future construction est limitée à 3,5 mètres au point le plus haut de la construction.

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

Article N 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

.

1. Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol sol autorisés à la section 1 peuvent être refusés si les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Dans les secteurs d'intérêt architectural, indiqués au plan conformément à la légende, les dispositions énoncées à l'Annexe n° 2 constituent des recommandations pour l'aspect architectural.

3. Clôtures :

   3.1 Les clôtures préexistantes de qualité particulière telles que les talus, les murs talus empierrés, les murs de pierres, les haies vives bocagères méritent d'être conservées et entretenues.

   3.2 Les clôtures ne sont pas obligatoires.

3.3 Des haies végétales d'espèces variées formant écran peuvent être préconisées autour des bâtiments utilitaires de grand volume afin de faciliter leur intégration paysagère.

3.4 Les clôtures suivantes ne sont pas admises :

- Les murs en plaques de béton moulé ajourées ou non, les parpaings apparents, les palplanches (sauf impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'activité ou de l'installation).

3.5 Pour toute construction nouvelle, une clôture défensive en bordure de voie ferrée doit être réalisée ou renforcée si celle-ci n'existe pas ou est insuffisante.

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

Article N 12 Réalisation d'aires de stationnement

1. Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques*.
2. L'Annexe au présent Règlement fixe les normes applicables (Annexe n° 1).
3. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain* concerné par le projet ou à défaut, il sera fait application des dispositions des articles L. 123-1-2 et L. 332-7-1 du Code de l'urbanisme.

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

Article N 13 Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, et de plantations

Dans les espaces délimités au plan comme Espaces Boisés Classés en application des articles L. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :

- les défrichements,
- toute coupe et tout abattage d'arbres qui serait de nature à porter atteinte à la protection, voir à la conservation du boisement.

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

Section III - Possibilités d'occupation du sol

Article N 14 Possibilités maximales d'occupation du sol

Dans les secteurs Na et Ni :

1. Les extensions n'excèderont pas 50 m² de S.H.O.N* en plus de la construction d'origine, comptés à partir de la date d'approbation du P.L.U.

2. La S.H.O.B* des dépendances* n'excèdera pas 50 m².

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

TITRE VI

ANNEXES

ANNEXE 1
REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

Il convient de compter 25m² pour une place de stationnement, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir pages suivantes).

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT	
• Logement*s locatifs avec prêts, aidés par l'Etat (article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme)	aucune place de stationnement n'est imposée
• Terrain ≤ 300m²	1 places de stationnement par logement*
• Terrain > 300m²	2 places de stationnement par logement*
ACTIVITES (1)	
• Etablissement industriel ou artisanal	10 % de la surface de plancher
• Entrepôt	10 % de la surface de plancher
• Commerce de moins de 1 000 m² de surface de vente	40 % de la surface de vente
• Commerce de « grande surface »	
de 1 000 à 2 000 m² de surface de vente	10 places pour 100 m² de surface de vente
+ de 2 000 m² de surface de vente	6 places pour 100 m² de surface de vente
• Bureau - services	60 % de la surface hors oeuvre nette
• Hôtel - restaurant	1 place pour 10 m² de salle de restaurant

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
EQUIPEMENTS	
• Etablissement d'enseignement du 1er degré	1 place par classe *
• Etablissement d'enseignement du 2nd degré	2 places par classe *
• Etablissement hospitalier et clinique	100 % de la surface hors oeuvre nette *
• Foyer de personnes âgées	1 place pour 5 logements*
• Piscine - Patinoire	100 % de la surface hors oeuvre nette *
• Stade - Terrain* de sports	1 place pour 5 personnes assises *
• Salle de spectacle, de réunions	1 place pour 5 personnes assises *
• Lieu de culte	1 place pour 15 personnes assises
• Autres lieux recevant du public	50 % de la surface hors œuvre nette

*non comprises les aires spécifiques à prévoir pour les 2 roues.

(1) Pour les surfaces commerciales et les équipements cinématographiques, les emprises au sol affectées aux aires de stationnement ne peut excéder les dispositions prévues à l'article L.111-6-1 du Code de l'Urbanisme.

ANNEXE 1 BIS
LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES

Réservées aux personnes à mobilité réduite

INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC.

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80 mètre,

- libre de tout obstacle,

- protégée de la circulation,

- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30 mètres.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.

INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes

La bande d'accès latérale prévue à coté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80 mètre sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30 mètres.

FAUTEUIL ROULANT STANDARD

ANNEXE N° 2
ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS DANS LES SECTEURS D'INTÉRÊT ARCHITECTURAL

Afin d'éviter la destruction de bâtiments ou d'ensembles de bâtiments anciens remarquables sur le plan architectural et (ou) historique, d'inciter à leur rénovation harmonieuse et de veiller à la bonne insertion des constructions neuves à leur proximité, sont délimités sur le territoire de la commune des Secteurs d'intérêt architectural dans le Plan de zonage du P.L.U., en application de l'alinéa 7 de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme.

Tout projet de démolition devra y faire l'objet d'une demande de permis de démolir. Toute restauration ou modification de bâtiments anciens, toute construction neuve, devra y faire l'objet d'une demande de permis de construire ou, selon le cas, d'une déclaration de travaux ; le dossier devra comporter des photographies rendant compte des bâtiments concernés, de leur environnement proche, des parties à démolir et des parties à conserver et, pour les constructions neuves, du cadre dans lequel le projet se situera.

Restauration

La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant.

Qu'il s'agisse de transformation de façade*, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc...).

Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans le modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

Construction

Toute construction nouvelle devra être en harmonie avec le site compris dans les limites de la zone.

On veillera en particulier à en respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan,...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toitures, cheminées, percements,...), la qualité et la mise en oeuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granit, enduits teints dans la masse,...).

Sont fortement déconseillées les constructions comportant un garage en sous-sol, un "pignonet", des pignons largement percés et, d'une façon générale, toute disposition architecturale étrangère (en forme ou en volume) aux constructions traditionnelles de la zone considérée.

L'implantation des constructions tiendra le plus grand compte des particularités observées à l'intérieur de la zone. Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté pourront être imposées en vue du respect des dispositions dominantes.

Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.

ANNEXE 3
EMPLACEMENTS RESERVES

Article ER 1

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies et ouvrages publics d'installation d'intérêt général et d'espaces verts publics, sont figurés au document graphique par des croisillons fins et répertoriés par un numéro de référence. La liste des emplacements réservés ci-dessous donne toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la nature de la collectivité (Etat, Département, Communes,…) qui en a demandé l'inscription au P.L.U.

Article ER 2

Les emplacements réservés portés au Plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 123 -1.8, R. 123-10 (3ème alinéa) et R.123-11.d du Code de l'Urbanisme.

1. La construction y est interdite.
2. Le propriétaire a la possibilité de mettre en demeure la collectivité destinataire d'acquérir la réserve dans un délai de 1 an.
3. Le propriétaire d'un terrain dont une partie est située dans en emplacement réservé et qui cède gratuitement cette partie à la collectivité, peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie du C.O.S. affecté au terrain cédé gratuitement.

Article ER 3

Lorsque les expropriations en vue de la réalisation de grands ouvrages publics sont susceptibles de compromettre la structure des exploitations dans une zone déterminée, l'obligation sera faite au Maître de l'Ouvrage dans l'acte déclaratif d'utilité publique, de remédier aux dommages causés, en participant financièrement à l'exécution d'opérations de remembrement et de travaux connexes, et à l'installation sur des exploitations nouvelles comparables des agriculteurs dont l'exploitation aurait disparu ou serait gravement déséquilibrée, ou s'ils l'acceptent, à la reconversion de leur activité. (Loi 62.933 du 8 août 1962, article 10).

La même obligation sera faite au Maître de l'ouvrage dans l'acte déclaratif d'utilité publique en cas de création de zones industrielles ou à urbaniser ou de constitution de réserves foncières (Loi 67.1253 du 30 décembre 1967, article 22.1).

N° de l'opération	Nature de l'opération	Bénéficiaire	Superficie ou emprise
1	Prolongement du chemin jusqu'à la rue des Ecoles	Commune	680 m²
2	Aménagement de la voirie VC 2, à Kerfuntel, route de Monterblanc	Commune	1 600 m²
3	Aménagement de la voirie VC 1, route de Larre	Commune	2 340 m²
4	Aménagement d'une voie à Saint Germain	Commune	1 190 m²
5	Accès au secteur 1AUBa du secteur de Lamboux	Commune	520 m²
6	Elargissement de voirie, rue Robert de la Noë	Commune	160 m²
7	Elargissement de la voie de Coëdelo	Commune	370 m²
8	Extension du terrain des sports	Commune	1 000 m²
9	Elargissement de voirie d'accès à la Motte Verte	Commune	405 m²
10	Equipement public : piscine	Commune	28674 m²
11	Chemin piéton d'accès à la zone 1AUBa dite de Lamboux	Commune	125 m²
12	Création de voie entre le lotissement (domaine de Kerguelion) et le secteur 1AUBa	Commune	1 000 m²
13	Création de voie entre l'avenue des Martyrs et la rue Quintin	Commune	2 300 m²
14	Elargissement de la rue de l'Opération Savana	Commune	1 500 m²
15	Aménagement d'un carrefour entre la rue de l'Opération Savana et l'avenue de l'Argoët	Commune	885 m²

ANNEXE 4
EXTRAIT DU CODE DU PATRIMOINE

Section 1 : Rôle de l'Etat

Article L. 522-1
L'Etat veille à la conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine et du développement économique et social. Il prescrit les mesures visant à la détection, à la conservation ou à la sauvegarde par l'étude scientifique du patrimoine archéologique, désigne le responsable scientifique de toute opération d'archéologie préventive et assure les missions de contrôle et d'évaluation de ces opérations.

Article L. 522-2
Les prescriptions de l'Etat concernant les diagnostics et les opérations de fouilles d'archéologie préventive sont motivées. Les prescriptions de diagnostic sont délivrées dans un délai d'un mois à compter de la réception du dossier. Ce délai est porté à deux mois lorsque les aménagements, ouvrages ou travaux projetés sont soumis à une étude d'impact en application du code de l'environnement. Les prescriptions de fouilles sont délivrées dans un délai de trois mois à compter de la réception du rapport de diagnostic. En l'absence de prescriptions dans les délais, l'Etat est réputé avoir renoncé à édicter celles-ci.

Article L. 522-3
Les prescriptions de l'Etat peuvent s'appliquer à des opérations non soumises à la redevance prévue à l'article L. 524-2.
Lorsque l'intérêt des vestiges impose leur conservation, l'autorité administrative notifie au propriétaire une instance de classement de tout ou partie du terrain dans les conditions prévues par les dispositions relatives aux monuments historiques.

Article L. 522-4
Hors des zones archéologiques définies en application de l'article L. 522-5, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. A défaut de réponse dans un délai de deux mois ou en cas de réponse négative, l'Etat est réputé renoncer, pendant une durée de cinq ans, à prescrire un diagnostic, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques de l'Etat sur le territoire de la commune.
Si l'Etat a fait connaître la nécessité d'un diagnostic, l'aménageur peut en demander la réalisation anticipée par l'établissement public institué par l'article L. 523-1 ou un service territorial. Dans ce cas, il est redevable de la redevance prévue à l'article L. 524-2.

Article L. 522-5
Avec le concours des établissements publics ayant des activités de recherche archéologique et des collectivités territoriales, l'Etat dresse et met à jour la carte archéologique nationale. Cette carte rassemble et ordonne pour l'ensemble du territoire national les données archéologiques disponibles. Dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique, l'Etat peut définir des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Article L. 522-6

Les autorités compétentes pour délivrer les autorisations de travaux ont communication d'extraits de la carte archéologique nationale et peuvent les communiquer à toute personne qui en fait la demande. Un décret détermine les conditions de communication de ces extraits ainsi que les modalités de communication de la carte archéologique par l'Etat, sous réserve des exigences liées à la préservation du patrimoine archéologique, à toute personne qui en fait la demande.

Section 3 : Découvertes fortuites

Article L. 531-14

Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.
Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.
Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.
L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.

Article L. 531-15

Si la continuation des recherches présente au point de vue de la préhistoire, de l'histoire, de l'art ou de l'archéologie un intérêt public, les fouilles ne peuvent être poursuivies que par l'Etat ou après autorisation de l'Etat, dans les conditions prévues au présent chapitre.
A titre provisoire, l'autorité administrative peut ordonner la suspension des recherches pour une durée de six mois à compter du jour de la notification.
Pendant ce temps, les terrains où les découvertes ont été faites sont considérés comme classés et tous les effets du classement leur sont applicables.

Article L. 531-16

L'autorité administrative statue sur les mesures définitives à prendre à l'égard des découvertes de caractère immobilier faites fortuitement. Elle peut, à cet effet, ouvrir pour ces vestiges une instance de classement conformément à la législation sur les monuments historiques.
Les découvertes de caractère mobilier faites fortuitement sont confiées à l'Etat pendant le délai nécessaire à leur étude scientifique. Au terme de ce délai, qui ne peut excéder cinq ans, leur propriété demeure réglée par l'article 716 du code civil. Toutefois, l'Etat peut revendiquer ces découvertes moyennant une indemnité fixée à l'amiable ou à dire d'experts. Le montant de l'indemnité est réparti entre l'inventeur et le propriétaire, suivant les règles du droit commun, les frais d'expertise étant imputés sur elle.
Dans un délai de deux mois à compter de la fixation de la valeur de l'objet, l'Etat peut renoncer à l'achat. Il reste tenu, en ce cas, des frais d'expertise.