

COMMUNE D'ERBREE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT ECRIT



Date : 26 Mars 2015

PLU	Prescrit	Projet arrêté	Approbation
Elaboration du PLU	03/12/2004	06/02/2007	18/01/2008
Révisions simplifiées n°1, 2, 3 et 4			08/06/2012
Modification n°1			08/06/2012
Modification Simplifiée n°1			22/03/2013
Modification n°2			22/11/2013
Modification n°3			22/11/2013
Modification Simplifiée n°2			11/03/2015

Sommaire

<u>DISPOSITIONS GENERALES</u>	P 3
<u>Les zones urbaines</u>	P 7
<i>Chapitre 1 - Règlement applicable aux zones UC</i>	P 8
<i>Chapitre 2 - Règlement applicable aux zones UE</i>	P 13
<i>Chapitre 3 - Règlement applicable aux zones UA et au secteur UAs</i>	P 18
<i>Chapitre 4 - Règlement applicable aux zones UL</i>	P 23
<u>Les zones à urbaniser</u>	P 27
RS 4 <i>Chapitre 5 - Règlement applicable aux zones 1 AUe, IAUL, IAUAc :</i>	P 28
<i>Chapitre 6 - Règlement applicable aux zones 2 AUa et 2 AUe</i>	P 42
<u>Les zones agricoles</u>	P 44
<i>Chapitre 7 - Règlement applicable aux zones A</i>	P 45
<u>Les zones naturelles</u>	P 50
<i>Chapitre 8 - Règlement applicable aux zones N et aux secteurs Npa, Npb et Na,</i>	P 51
<u>Lexique</u>	P 57

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

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune d'Erbrée

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

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

Outre les dispositions ci-dessus, sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :

- Conformément aux dispositions de l'article L 522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L 531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.
- les dispositions de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent aux zones traversées par les autoroutes et voies classées à grande circulation.

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

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

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

3) Les sites archéologiques :

En application de l'article L.531-14 du code du patrimoine toutes découvertes fortuites doivent être signalées au service Régional de l'Archéologie, 6 rue du Chapitre 35044 Rennes cedex – Tel : 02.99.84.59.00.

De plus l'article 1 du décret n°2004-490 du 5 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive pris pour l'application de la loi n°2003-707 du 1^{er} avril 2003 modifiant la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'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 qu'après accomplissement 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 ».

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du Code Pénal) se résume comme suit :

« 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 mentionnées à l'article 322 »

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- Les zones urbaines

UC Le centre ancien d'Erbrée,

UE Les extensions contemporaines aux abords du noyau ancien,

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

UA Zone urbaine affectée aux activités.

Elle comprend un secteur UAs réservé strictement aux activités, équipements, constructions et installations en lien avec l'aire service de la 2 fois 2 voies.

- Les zones à urbaniser

1 AU Zone à urbaniser immédiatement

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

Elles comprennent des secteurs :

2 AUe : secteur à urbaniser à terme (dominante résidentielle).

2 AUa : secteur à urbaniser à terme (vocation économique).

1 AUL : secteur à urbaniser immédiatement, réservé à l'accueil d'activités de loisirs, sportives, culturelles, et scolaires.

1 AUe : secteur à urbaniser immédiatement, réservé à l'habitat, aux équipements et activités compatibles.

La zone agricole A :

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

- La zone naturelle et forestière N

Les zones naturelles et forestières sont des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel

Elle comprend des secteurs :

Na : zone d'habitat diffus et petits lieux dits constitués de logements ou d'anciens bâtiments traditionnels d'exploitation. Elle intègre parfois des sites agricoles successibles de muter,

Npa : zone naturelle de protection stricte englobant les sites très sensibles aux niveaux environnemental et paysagé, mais également les zones humides (clairement identifiées par une trame au document graphique).

Npb : zone naturelle de protection plus souple identifiant un versant de la retenue de la Valière présentant un intérêt paysagé mais intégrant des exploitations agricoles au dimensionnement économique suffisant et un certain nombre de tiers non exploitants.

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

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

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

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

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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

ARTICLE 5 : SECTEURS SOUMIS A RISQUE D'INONDATION

Toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être strictement limitée pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.

ARTICLE 6 : LES ZONES HUMIDES

« Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique par une trame spécifique. En application de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, de l'article L.211-1 du Code de l'Environnement et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE Vilaine approuvé par arrêté préfectoral du 19 avril 2003), toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment, les remblais, les déblais, ... ».

Le non respect de ces dispositions est passible des sanctions prévues aux articles L.480.1 et suivants du code de l'urbanisme (amende, travaux voire emprisonnement).

Les zones urbaines :

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

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

1 - Zone UC : elle correspond au centre ancien d'Erbrée,

2 - Zone UE : elle rassemble les extensions contemporaines aux abords du noyau ancien. Ponctuellement, subsistent dans ces ensembles quelques constructions anciennes.

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

3 - Zone UA : elle correspond à la zone artisanale, et aux petits sites économiques épars sur le territoire. Ces sites sont réservés à l'accueil d'activités économiques non insérables dans le bourg ou les lieux dits. Elle dispose d'un secteur identifiant l'aire de services et d'activités de la 2 fois 2 voies (UAs).

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

Chapitre 1 - Règlement applicable aux zones UC

ARTICLE UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

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

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

- ✓ Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau, électricité, ...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- ✓ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre,
- ✓ La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
- ✓ La démolition des bâtiments identifiés au plan de zonage sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.

ARTICLE UC 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

1- Accès*

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

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

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

2 - Voirie*

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

Les voies en impasse desservant plus de 5 constructions ou présentant une longueur supérieure à 20 m, existantes ou à créer, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

ARTICLE UC 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

1°/ - Eau

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

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

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

Si le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement au collecteur par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

b) Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe les eaux pluviales doivent être collectées par ce dernier.

En l'absence du réseau, les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

Les propriétaires sont encouragés à récupérer les eaux pluviales (pour l'arrosage, le lavage de véhicules, ...) à l'aide d'un dispositif ayant reçu l'approbation de la commune.

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

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

ARTICLE UC 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ; pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone.;

Non réglementé

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

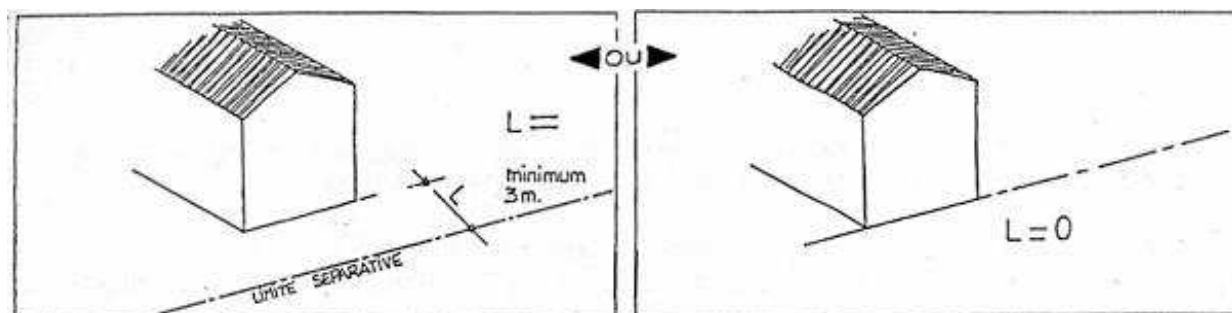
- Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

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

- Lorsqu'une construction existante est implantée en retrait, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique.
- Lorsque les constructions de part et d'autre sont en retrait, la construction est autorisée à s'aligner sur une des deux constructions.
- Les bâtiments annexes doivent être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

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

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



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

- Lorsqu'une construction est implantée dans la marge d'isolement, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale sans se rapprocher de la limite séparative.
- Les bâtiments annexes doivent être implantés en limite séparative ou en retrait d'au moins 1m de la limite séparative.

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

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 - Hauteur* maximale des constructions:

- La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 9 m à l'égout des toitures et 12 m au faîtage, sauf équipements techniques particuliers.
- La hauteur des extensions des constructions existantes ne doit pas excéder celle du bâtiment à étendre.

ARTICLE UC 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger.

Généralités

- En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.
- Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.
- Sauf cas de projet intégrés dans des ensembles cohérents qui feront

l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Couvertures- toitures

- Les couvertures des constructions, à l'exception des vérandas et secteurs couverts de panneaux solaires doivent être réalisées en ardoises ou en matériaux présentant l'aspect et la teinte ardoise.
- Les châssis de toit doivent être encastrés.
- Les couvertures en zinc sont admises dès lors qu'elles n'excèdent pas 30 % de la surface couverte.

Clôtures

- Tant pour les hauteurs que dans la composition, les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les clôtures environnantes.
- Les clôtures en plaques béton ou composées de haies mono spécifiques sont interdites.

ARTICLE UC 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement ;

Rappel :

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (Loi 98-657, art 46, du 29 juillet 1998).

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

ARTICLE UC 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations;

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

ARTICLE UC 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10 :

Non réglementé.

Chapitre 2 - Règlement applicable aux zones UE

ARTICLE UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

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

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

- ✓ Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau, électricité, ...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- ✓ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre,
- ✓ La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
- ✓ La démolition des bâtiments identifiés au plan de zonage sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.

ARTICLE UE 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

1- Accès*

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

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

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

2 - Voirie*

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

Les voies en impasse desservant plus de 5 constructions ou présentant une longueur supérieure à 20 m, existantes ou à créer, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

ARTICLE UE 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

1°/ - Eau

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

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

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

Si le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement au collecteur par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

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

b) Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe les eaux pluviales doivent être collectées par ce dernier.

En l'absence du réseau, les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

Les propriétaires sont encouragés à récupérer les eaux pluviales (pour l'arrosage, le lavage de véhicules, ...) à l'aide d'un dispositif ayant reçu

l'approbation de la commune.

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

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

ARTICLE UE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ; pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone.

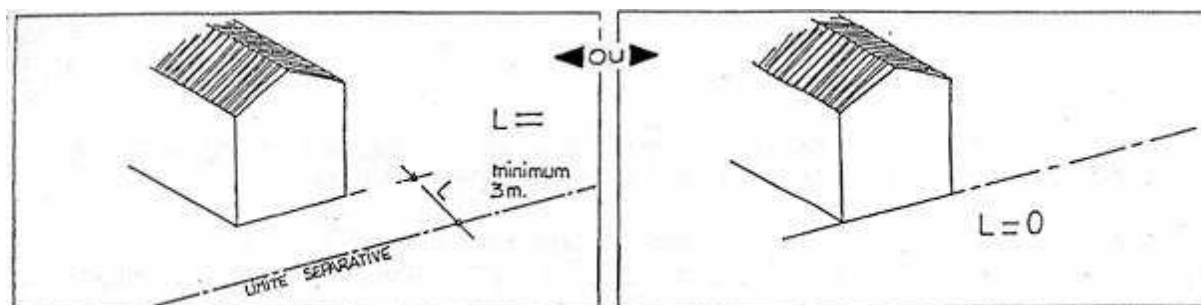
Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation d'un système autonome conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

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

- Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement, soit à 1 m minimum en retrait de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.
- Les bâtiments annexes doivent être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 5 m de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

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

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



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

Lorsqu'une construction est implantée dans la marge d'isolement, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale

sans se rapprocher de la limite séparative.

- Les bâtiments annexes doivent être implantés en limite séparative ou en retrait d'au moins 1m de la limite séparative.

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

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - Hauteur* maximale des constructions:

- La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 6 m à l'égout des toitures et 10 m au faîtage ou 6 m à l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers.
- La hauteur des bâtiments annexes ne pourra excéder 4,5 m au faîtage.

ARTICLE UE 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger.

Généralités

- En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.
- Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.
- Sauf cas de projet intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Couvertures- toitures

- Les châssis de toit doivent être encastrés.

Clôtures

- Tant pour les hauteurs que dans la composition, les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les clôtures environnantes.
- Les clôtures en plaques béton ou composées de haies mono spécifiques sont interdites.

ARTICLE UE 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement ;

Rappel :

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (Loi 98-657, art 46, du 29 juillet 1998).

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et comporter au moins un dégagement de 30m² minimum permettant le stationnement de deux véhicules.

M n°2

Le dégagement ne peut être clos par un portail pour demeurer directement accessible depuis l'espace public.

Le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

ARTICLE UE 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations;

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

ARTICLE UE 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10 :

Non réglementé.

Chapitre 3 - Règlement applicable aux zones UA

ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

En zone UA

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

Dans le secteur UAs

- ✓ Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles liées à l'aire de services et de repos de la 2X2 voie (RN 157)

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

- ✓ Les constructions à caractère d'habitation et leurs annexes ne sont autorisées que pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone. Dans ce cas la construction à usage d'habitation doit être incluse ou accolée au volume de l'activité et intégrée architecturalement.
- ✓ Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau, électricité, ...) et constructions d'intérêt collectif pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- ✓ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre,

Dans le secteur UAs

Non réglementé

ARTICLE UA 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

1- Accès*

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

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

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

2 - Voirie*

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

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

ARTICLE UA 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

1°/ - Eau

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

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

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

Si le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement au collecteur par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

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

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

b) Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe les eaux pluviales doivent être collectées par ce dernier.

En l'absence du réseau, les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

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

ARTICLE UA 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ; pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone.

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

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

En zone UA

Les constructions doivent être édifiées :

- à 75 m minimum en retrait de l'axe de la D 857 et de l'axe de la RN 157,
- à 5 m minimum en retrait de l'alignement des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières
- aux réseaux d'intérêt public
- à l'adaptation, la réfection, au changement de destination ou l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas se rapprocher de la voie

Dans le secteur UAs

- Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 25 m de l'axe de la RN 157.

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

En zone UA et en secteur UAs

- Les constructions doivent être implantées à 5 m minimum des limites séparatives.
- Lorsqu'une construction est implantée dans la marge de recul, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale sans se rapprocher de la limite séparative.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - Hauteur* maximale des constructions:

- La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 10 m au faîtage, sauf équipements techniques particuliers.

ARTICLE UA 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger.

Généralités

- En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect

et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.

- Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.
- Sauf cas de projet intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.
- Les bâtiments supports d'activités peuvent être réalisés et couverts en bardage. Les bardage seront peints ou laqués. La teinte ardoise est imposée pour les couvertures.

ARTICLE UA 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement ;

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

ARTICLE UA 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations;

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

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

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

ARTICLE UA 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10 :

Non réglementé.

Chapitre 4 - Règlement applicable aux zones UL

ARTICLE UL 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

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

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

- ✓ Les constructions à caractère d'habitation et leurs annexes ne sont autorisées que pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des diverses constructions autorisées.
- ✓ Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau, électricité, ...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- ✓ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre,

ARTICLE UL 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

1- Accès*

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

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques,

l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 - Voirie*

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

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

ARTICLE UL 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

1°/ - Eau

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

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

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

Si le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement au collecteur par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

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

b) Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe les eaux pluviales doivent être collectées par ce dernier. En l'absence du réseau, les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

Les propriétaires sont encouragés à récupérer les eaux pluviales (pour l'arrosage, le lavage de véhicules, ...) à l'aide d'un dispositif ayant reçu l'approbation de la commune.

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

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

ARTICLE UL 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ; pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone.

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

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

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

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE UL 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE UL 10 - Hauteur* maximale des constructions:

- La hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 6 m à l'égout des toitures et 10 m au faîtage ou 6 m à l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers.
- La hauteur des bâtiments annexes ne pourra excéder 4,5 m au faîtage.

ARTICLE UL 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger.

Généralités

- En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère

ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.
- Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.
- Sauf cas de projet intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.
- Les bâtiments supports d'activités sportives, de loisirs, culturelles et scolaires peuvent être réalisés et couverts en bardage.

Dans ce cas, la teinte du bardage doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site

Couvertures des constructions à usage d'habitation et leurs annexes

- Les châssis de toit doivent être encastrés.

ARTICLE UL 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement :

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

ARTICLE UL 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations:

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

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

ARTICLE UL 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10 :

Non réglementé.

Les zones à urbaniser

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

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

Elles comportent quatre secteurs :

- * « L » réservé à l'accueil d'activités de loisirs, sportives, culturelles et scolaires.
- * « e » : réservé à l'habitat, aux équipements et activités compatibles.
- * « A » : réservé à l'implantation d'activités économiques non insérables dans les espaces urbanisés à vocation majoritairement résidentielle.
- * « Ac » : réservé à l'implantation d'une zone d'activités communautaire.

2 – les zones 2 AU sont réservées à l'urbanisation à terme.

Leur ouverture est subordonnée à une procédure spécifique (modification ou révision du P.L.U.).

Elles comportent deux secteurs :

- * « A » : réservé à l'implantation d'activités économiques non insérables dans les espaces urbanisés à vocation majoritairement résidentielle.
- * « e » : réservé à l'habitat, aux équipements et activités compatibles.

Chapitre 5- Règlement applicable aux zones 1 AUL, 1AUe

ARTICLE 1 AU 1: Occupations et utilisations du sol interdites :

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

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

Sont admises sous réserve que :

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

1 °) les opérations d'urbanisation dont l'affectation dominante est :

- L'habitat en secteur 1 AUe,
- Le sport, les loisirs, la culture et l'enseignement en secteur 1 AUL.

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

- Les constructions annexes aux habitations,
- les aires de stationnement ouvertes aux publics,
- les affouillements et exhaussement de sols liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone

3°) Sont également autorisés :

-Dans le secteur 1 AUe :

- les constructions à usage de services ou de bureaux,
- les installations classées pour la protection de l'environnement dont la présence se justifie dans une zone à vocation majoritairement résidentielle et dès lors qu'elles sont compatibles avec celle-ci.

-Dans le secteur 1 AUL :

- les terrains de camping et de caravanage

-Dans les secteurs 1 AUL et 1 AUe :

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau, électricité, ...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.

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

1- Accès*

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

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

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

2 - Voirie*

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

Les voies en impasse desservant plus de 5 constructions ou présentant une longueur supérieure à 20 m, existantes ou à créer, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

ARTICLE 1 AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1°/ - Eau

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

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

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

Si le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement au collecteur par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

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

b) Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe les eaux pluviales doivent être collectées par ce dernier.

En l'absence du réseau, les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

Les propriétaires sont encouragés à récupérer les eaux pluviales (pour l'arrosage, le lavage de véhicules, ...) à l'aide d'un dispositif ayant reçu l'approbation de la commune.

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

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

ARTICLE 1 AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ; pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone.

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

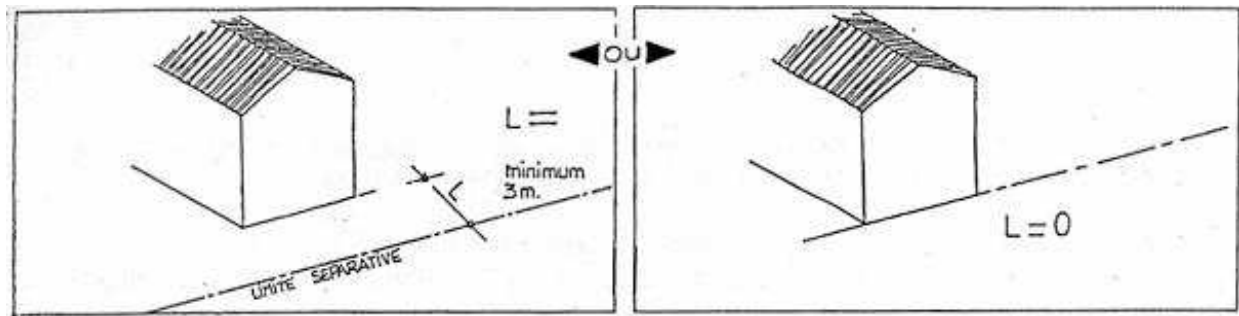
ARTICLE 1 AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

- Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement, soit à 1 m minimum en retrait de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.
- Les bâtiments annexes doivent être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 5 m de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

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

Dans les secteurs 1 AUe

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



- Les bâtiments annexes doivent être implantés en limite séparative ou en retrait d'au moins un mètre (1m) de la limite séparative.

Dans les secteurs 1 AUL

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

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

Non réglementé.

ARTICLE 1 AU 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE 1 AU 10 - Hauteur* maximale des constructions

Dans le secteur 1 AUe

- La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 6 m à l'égout des toitures et 10 m au faîtage ou 6 m à l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers.
- La hauteur des bâtiments annexes ne pourra excéder 4,5 m au faîtage.

Dans les secteurs 1 AUL

- La hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 6 m à l'égout des toitures et 10 m au faîtage ou 6 m à l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers.

- La hauteur des bâtiments annexes ne pourra excéder 4,5 m au faîtage.

ARTICLE 1 AU 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger.

Généralités

- En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.
- Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.
- Sauf cas de projet intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.
- Les bâtiments supports d'activités économiques, sportives, de loisirs, culturelles et scolaires peuvent être réalisés en bardage.
Dans ce cas, la teinte du bardage doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site.

Couvertures- toitures

- Les châssis de toit doivent être encastrés.

Clôtures

- Tant pour les hauteurs que dans la composition, les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les clôtures environnantes.
- Les clôtures en plaques béton ou composées de haies mono spécifiques sont interdites.

ARTICLE 1 AU 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement :

Rappel :

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (Loi 98-657, art 46, du 29 juillet 1998).

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

2 places par logements seront exigées. Lors d'opération d'aménagement, une place pour 2 logements devra être réalisée sur les espaces communs.

ARTICLE 1 AU 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations – Espaces Boisés Classés

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

ARTICLE 1 AU 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10 :

Non réglementé

ZONE 1AUAc

La zone **1AUAc** est un secteur d'intérêt communautaire destiné à être ouvert à l'urbanisation où est prévu à terme l'aménagement d'espaces réservés à l'activité économiques (artisanat, industrie, commerces, services, logistique...).

M n°3

Ce secteur correspond au parc d'activités communautaire de la Huperie.

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

ARTICLE 1AUAC 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

M n°3

- 1- Les constructions et modifications du sol non liées aux activités industrielles, logistiques, artisanales, de bureaux ou de services, sauf celles citées à l'article 2.

ARTICLE 1AUAC 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Sont admis dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation prochaine du site :

M n°3

- 1- La construction de bâtiments pour des activités industrielles, de services ou de bureaux, logistiques ou artisanales dans la mesure où l'unité foncière occupe une surface de plus d'un hectare.
- 2- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, communications électroniques, gaz, poteaux, éoliennes...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- 3- La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.
- 4- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation.
- 5- Les constructions nécessaires à la modernisation, à l'extension et aux services des activités, l'amélioration de l'habitat ou la construction d'un logement lorsque celui-ci est nécessaire au gardiennage de l'activité, à condition qu'elles soient intégrées dans le corps du bâtiment à usage d'activités et sous réserve de rester compatibles avec la vocation du parc d'activités.

- 6- Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R 421-19, R 421-23 et R 421-25 du code de l'urbanisme liés aux ouvrages et voiries nécessaires à l'urbanisation du secteur, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales.
- 7- Les aires de stationnement ouvertes au public.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUAC 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – Accès :

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

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

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

M n°3

2 – Voirie :

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

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que tous les véhicules (VL, PL, véhicules de lutte contre l'incendie, véhicules de collecte des déchets, ...) puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1AUAC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

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

2 – Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

Dans le parc d'activités, toutes les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels (pompe de refoulement) sera imposé.

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

2.2 - Eaux pluviales :

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

Les eaux pluviales seront tamponnées à la parcelle par des dispositifs appropriés selon la réglementation en vigueur.

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 par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

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

3 - Réseaux divers :

M n°3

Conformément à la réglementation en vigueur relative à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunications, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par les textes réglementaires.

Les raccordements aux divers réseaux doivent être établis en souterrain.

3.1 – Réseaux de transport d'énergie électrique :

Lignes existantes – Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

3.2 – Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement :

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

3.3 – Câble des télécommunications :

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par un câble de télécommunication mentionné au plan des servitudes est soumis à l'avis du centre des câbles du réseau national de Rennes – Cesson Sévigné.

L'enfouissement des raccordements aux lignes ou conduites de distribution sera imposé.

Tout projet de travaux devra prévoir la mise en place de fourreaux pour le raccordement immédiat ou futur aux communications électroniques très haut débit.

M n°3

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

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation d'un système autonome conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 1AUAC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

- ***En ce qui concerne les routes départementales n°111 et n°29 et la voie communale n°11 :***

M n°3

Les implantations des constructions se feront avec un retrait minimum de 10 m sauf rénovation et extension d'un ou de bâtiment(s) existant(s).

MS n°2

- ***En ce qui concerne les autres voies (voies internes de desserte ouvertes à l'usage du public, ...) et emprises publiques ou privées ouvertes à l'usage du public:***

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ou privée doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à 5 m.

Ces retraits ne s'appliquent pas :

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

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

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à 5 m.

ARTICLE 1AUAC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.

Entre deux constructions non jointives, qu'elles qu'en soient la nature et l'importance, 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.

ARTICLE 1AUAC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature y compris les bâtiments annexes ne pourra excéder 70% de la surface du terrain.

M n°3

Cet article ne s'applique pas :

- en cas de reconstruction après sinistre,
- aux constructions existantes ne respectant pas cette règle.

ARTICLE 1AUAC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

M n°3

- **En ce qui concerne les bureaux, services:**

La hauteur maximale ne devra pas dépasser R+3.

M n°3

- **En ce qui concerne les bâtiments industriels et logistiques:**

La hauteur maximale totale tout compris est fixée à 25m. Elle est comptée par rapport à la côte NGF maximale de l'emprise foncière bâtie.

MS n°2

Cette hauteur pourra ponctuellement être portée à 35m par rapport à la cote NGF maximale de l'emprise foncière bâtie. Cette possibilité de majoration de hauteur ne pourra porter que sur une partie du bâtiment calculée dans les conditions suivantes de manière cumulative :

- dans la limite de 20% de la surface d'emprise au sol du bâtiment,
- dans la limite de 20% de la surface de plancher du bâtiment,
- dans la limite de 20% du volume total du bâtiment.

ARTICLE 1AUAC 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

L'image globale du parc d'activités sera fortement induite par l'architecture des différents lots. Chaque constructeur devra donc attacher beaucoup d'importance et de soin à l'architecture de son bâtiment. La simplicité des volumes, leurs bonnes proportions et la mise en valeur ponctuelle de matériaux « nobles » issus des traditions régionales est demandée. L'expression générale devra être contemporaine et correspondre à l'activité exercée. Les règles édictées ci-après permettent d'assurer l'homogénéité et la cohérence d'ensemble quelle que soit l'activité.

➤ Façades :

M n°3

- **En ce qui concerne les bureaux ou les services:**

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

COMMUNE D'ERBREE

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Sauf cas de projet intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

M n°3

- ***En ce qui concerne les bâtiments industriels et logistiques:***

La totalité des façades devra avoir au moins 75% de leur surface de même caractéristique en bardage métallique d'une des couleurs RAL suivantes : 1019, 4542, 5008, 5014, 6003, 6005, 6011, 6021, 7000, 7001, 7004, 7005, 7006, 7011, 7015, 7016, 7022, 7023, 7030, 7032, 7037, 7038, 7040, 7042, 7043, 7047, 8012, 8014, 9006 et 9007 ou équivalentes.

M n°3

Les rideaux métalliques et coffrets de rideaux, nécessaires à la sécurité seront installés à l'intérieur des constructions.

La couleur blanche est interdite.

M n°3

➤ Clôtures:

- En limite d'espace public, les clôtures seront implantées en retrait de 1.50m par rapport à la limite de propriété, afin de permettre la plantation d'une haie bocagère à la charge de l'acquéreur.
- En limite d'espace privé, les clôtures seront implantées sur la limite de propriété et une haie bocagère devra être plantée par l'acquéreur à l'intérieur de la parcelle acquise.

Les clôtures seront en treillis soudé d'une hauteur maximale de 2m, dans les mêmes tonalités que la couleur du bardage principal. Le portail devra avoir une couleur identique à celle des clôtures.

Les essences végétales composant ces haies bocagères devront faire partie de la liste de l'article 13.

M n°3

➤ Enseignes publicitaires :

Les enseignes (commerciales ou publicitaires) seront uniquement autorisées en façade principale à raison d'une seule enseigne par façade. Dans le cas de bâtiments de grande

COMMUNE D'ERBREE

longueur (supérieure à 100 mètres), une enseigne supplémentaire sera autorisée par section de 100m supplémentaire.

Les enseignes à lettrage lumineux sont interdites. Les dimensions maximales des enseignes sur le bâtiment ne devront pas excéder 1/5 de la hauteur de la façade et 1/5 de la longueur de la façade.

Les totems sont autorisés sous réserve de ne pas excéder 5m de hauteur.

Le projet d'enseigne sera joint au dossier de demande de permis de construire.

ARTICLE 1AUAC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement et les manœuvres de tous les véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devront être assurés en dehors des voies publiques.

Ainsi, pour les activités industrielles et logistiques, il est exigé la réalisation d'une aire non close, en entrée de lot, suffisamment importante pour permettre les manoeuvres et stationnements des Poids Lourds.

M n°3 Pour un projet logistique, le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations à savoir :

- au moins 50 places poids lourds,
- au moins 250 places véhicules légers.

ARTICLE 1AUAC 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

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

M n°3 Les constructeurs devront réaliser au minimum 10% de la surface de la parcelle en espaces verts.

A l'intérieur des surfaces privatives, les aires de stationnement à l'air libre pour voitures légères doivent être plantées à raison d'un arbre pour six emplacements. Ces plantations sont notamment autorisées en périphérie des espaces de stationnement.

M n°3 Sont exigés des merlons plantés d'une hauteur minimale de 3m le long de la route départementale n°29 et en limite nord du parc d'activités.

M n°3 Les espaces verts périphériques (merlons, haies bocagères, haies vives) seront composées d'au moins 3 espèces différentes prises dans la liste suivante : Acer campestre, Acer pseudoplatanus , Amelanchier canadensis, Betula verrucosa, Buddleja davidii, Buxus sempervirens, Carpinus betulus, Castanea sativa, Choisyia

'Aztzc pearl', Cistus purpureus, Cornus alba, Cornus sanguinea, Coronilla emerus, Corylus avellana, Cytisus scoparius, Euonymus europaeus, Fagus sylvatica, Frangula alnus, Fraxinus excelsior, Ilex aquifolium, Leycesteria formosa, Ligustrum vulgare, Lonicera fragrantissima, Malus sargentii, Malus sylvestris, Mespilus germanica, Prunus

COMMUNE D'ERBREE

avium, Prunus lusitanica, Prunus spinosa, Pyrus pyraister, Quercus cerris, Quercus petraea, Quercus robur, Ribes alpinum, Ribes nigrum, Ribes sanguineum , Ribes uvacrispa, Rosa arvensis, Rosa canina, Salix alba 'Vittelina', Salix aurita, Salix eleagnos,

Salix purpurea, Salix purpurea 'Gracilis' Salvia lemonei, Sambucus nigra, Sambucus racemosa, Sarcococca hookeriana, Sorbus aucuparia, Sorbus domestica, Sorbus

torminalis, Ulex europaeus, Ulmus minor, Ulmus resista 'Sapporo Gold', Viburnum lantana, Viburnum opulus, Viburnum tinus.

Les lauriers palmes et tous les conifères sont interdits en haie.

M n°3 L'utilisation de la bâche plastique pour les plantations n'est pas autorisée.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUAC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Chapitre 6- Règlement applicable aux zones 2 AUe et 2 AUa

ARTICLE 2 AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites :

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

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

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

Néant

ARTICLE 2 AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 5- Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ; pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone.

Non réglementé.

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 9- Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 10- Hauteur* maximale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger.

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement ;

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10 :

Non réglementé

Les zones agricoles :

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

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

Chapitre 7 - Règlement applicable aux zones A

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

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

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

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

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

- ✓ Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole doivent être implantées à une distance maximale de 100 m comptés à partir de bâtiment formant le siège d'exploitation et être situées à plus de 100 m de toute construction et installation ressortant d'une autre exploitation agricole.
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sols liés à l'activité agricole et sous réserve de leur intégration dans l'environnement.
- ✓ Le changement de destination des constructions existantes en vue de la réalisation du logement de fonction de l'exploitant agricole sous réserve que le bâtiment soit représentatif de l'architecture locale (structure pierres ou terre) et sous réserve d'être situé à plus de 100 m de toute construction et installation ressortant d'une autre exploitation agricole.
- ✓ Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau, électricité, ...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- ✓ Les extensions du logement de fonction de l'exploitant sous réserve de ne pas réduire les distances d'éloignement de 100m par rapport aux constructions et installations ressortant d'une autre exploitation agricole.
- ✓ La démolition des bâtiments identifiés au plan de zonage sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.
- ✓ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre,
- ✓ Toute suppression totale ou partielle des haies protégées en application de l'article L.123.1. 7^{ème} alinéas du code de l'urbanisme (voir identification aux documents graphiques) ou toute intervention sur ces dernières est soumise à autorisation préalable de la commune

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

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

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

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

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

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

ARTICLE A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ;

1° - Eau potable :

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

L'alimentation en eau potable par forage ou par puit est admise pour les constructions agricoles non destinées à l'habitation.

2° - Assainissement

a) Eaux usées

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

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées

au réseau public (fossés, caniveaux, ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Les propriétaires sont encouragés à récupérer les eaux pluviales (pour l'arrosage, le lavage de véhicules, ...) à l'aide d'un dispositif ayant reçu l'approbation de la commune.

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

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

ARTICLE A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ; pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone.

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

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

- Les constructions doivent être édifiées :
 - à 75 m minimum en retrait de l'axe de la D 857 et de l'axe de la RN 157
 - à 25 m minimum en retrait de l'axe des routes départementales (D110 et D29)
 - Ce retrait est porté à 35 m de l'axe sur la D29 pour les habitations,
 - à 5 m minimum en retrait de l'alignement des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières
- aux réseaux d'intérêt public
- à l'adaptation, la réfection, au changement de destination ou l'extension des constructions existantes.
- aux bâtiments et installations d'exploitation agricole

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - Hauteur* maximale des constructions :

- La hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 6 m à l'égout des toitures et 10 m au faîtage ou 6 m à l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers.
- La hauteur des silos, mesurée à partir du sol naturel, ne devra pas excéder 25 m.

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger.

Généralités

- En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.
- Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.
- Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.
- Les bâtiments supports d'activités peuvent être réalisés et couverts en bardage. Dans ce cas, la teinte du bardage doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site.

Couvertures- toitures

- Les couvertures des constructions à usage d'habitation, à l'exception des vérandas et secteurs couverts de panneaux solaires doivent être réalisées en ardoises ou en matériaux présentant l'aspect et la teinte ardoise.
- Les châssis de toit doivent être encastrés.

Clôtures

- Tant pour les hauteurs que dans la composition, les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les clôtures environnantes.
- Les clôtures en plaques béton ou composées de haies mono spécifiques sont

interdites.

ARTICLE A 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement ;

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

ARTICLE A 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations – Espaces Boisés Classés;

Les espaces laissés libres de toute construction doivent être végétalisés.

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

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

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

Espaces boisés classés :

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

ARTICLE A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol défini par l'article R.123-10 :

Non réglementé

Les zones naturelles :

Les zones naturelles et forestières sont des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Le secteur Na couvre des zones d'habitat diffus et petits lieux dits constitués de logements ou d'anciens bâtiments traditionnels d'exploitation. Il intègre parfois des sites agricoles successibles de muter.

Le secteur Npa recouvre les zones naturelles de protection stricte englobant les sites très sensibles aux niveaux environnemental et paysagé, mais également l'ensemble des zones humides (clairement identifiées par une trame au document graphique)

Le secteur Npb recouvre zone naturelle de protection plus souple identifiant un versant de la retenue de la Valière présentant un intérêt paysagé mais intégrant des exploitations agricoles au dimensionnement économique suffisant et un certain nombre de tiers non exploitants.

Chapitre 8 - Règlement applicable aux zones Na, Npa, Npb

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

➤ ***dans les secteurs identifiés Npa***

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

Dans les zones humides recensées à l'inventaire annexé au présent dossier de PLU et intégrées dans les secteurs Npa (trame spécifique permettant de les localiser avec précision) :

Toute construction nouvelle et tout affouillement et exhaussement du sol, exception faite de ceux liés et nécessaires à la restauration, ou la création de zones humides, ou à la régulation des eaux pluviales.

➤ ***dans les secteurs identifiés Na et Npb :***

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

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

➤ ***dans les secteurs identifiés Npa, Npb et Na :***

- ✓ Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau, électricité, ...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas
- ✓ La démolition des bâtiments identifiés au plan de zonage sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.
- ✓ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre,
- ✓ Toute suppression totale ou partielle des haies protégées en application de l'article L.123.1. 7^{ème} alinéas du code de l'urbanisme (voir identification aux documents graphiques) ou toute intervention sur ces dernières est soumise à autorisation préalable de la commune

➤ ***dans les secteurs identifiés Na :***

MS n°2

- ✓ Sous réserve d'une bonne insertion paysagère dans le site, les affouillements et les exhaussements du sol, liés et nécessaires à la création ou l'extension d'ouvrages liés au stockage et/ou au traitement des eaux (noue, bassin de régulation des eaux pluviales,...), et concourant à l'intégration paysagère de l'installation (merlon paysagé,...).

- ✓ Le changement de destination des constructions existantes, à condition :
 - que la destination nouvelle soit l'habitation ou une activité non nuisante à l'égard de l'environnement.
 - que l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conforme au besoin et à la nature des sols soit possible sur le terrain.
 - que le bâti transformé soit représentatif de l'architecture traditionnelle locale (structure pierres ou terre),
 - d'être situé à plus de 100 m de tout bâtiment ou installation d'exploitation agricole ressortant d'une exploitation en activité,

- ✓ Les extensions des constructions et activités existantes sous réserve :
 - que le bâtiment à étendre ait une surface minimale de 60m²
 - de ne pas porter atteinte à l'environnement,
 - qu'elles n'entravent pas le développement des activités agricoles et leur mise aux normes et qu'elles soient situées à plus de 100 m d'une exploitation ou installation agricole ressortant d'une exploitation en activité ou qu'elles ne réduisent pas l'inter distance entre les deux bâtiments et réciproquement,
 - de ne pas excéder 20 m² plus 30 % de l'emprise au sol de la construction existante avant travaux. La surface ainsi créée ne pourra être supérieure à 60 m² d'emprise au sol.

- ✓ Les annexes (garages, abris de jardins, piscines, ...) à condition d'être situées sur le terrain d'emprise de la construction principale à usage d'habitation ou d'activité et sous réserve que l'ensemble des annexes n'excède pas les 50 m² exception faite des piscines pour lesquelles la surface n'est pas réglementée.

➤ ***dans les secteurs identifiés Npb :***

Sont admis sous réserve de leur intégration au site et au paysage :

- ✓ Les constructions et installation liées et nécessaires à l'exploitation agricole telle que définie par l'article L.311-1 du code rural à savoir la maîtrise et l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal, et les activités qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole (hébergement, restauration, camping et caravanage, vente de produits à la ferme...) ; sont également réputés agricoles la préparation et l'entraînement des équidés domestiques.
- ✓ Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole doivent être implantées à une distance maximale de 100 m comptés à partir de bâtiment formant le siège d'exploitation et être situées à plus de 100 m de toute construction et installation ressortant d'une autre exploitation agricole
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sols liés à l'activité agricole,
- ✓ Le changement de destination des constructions existantes en vue de la réalisation du logement de fonction de l'exploitant agricole sous réserve que le bâtiment soit représentatif de l'architecture locale (structure pierres ou terre) et sous réserve d'être situé à plus de 100 m de toute construction et installation ressortant d'une autre exploitation agricole

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

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

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

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

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

ARTICLE N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Locales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel;

1°/ - Eau potable :

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

dans les secteurs identifiés Npb :

L'alimentation en eau potable par forage ou par puit est admise pour les constructions agricoles non destinées à l'habitation.

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

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

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossés, caniveaux, ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Les propriétaires sont encouragés à récupérer les eaux pluviales (pour l'arrosage, le lavage de véhicules, ...) à l'aide d'un dispositif ayant reçu l'approbation de la commune.

3°/ -Electricité, téléphone, télédistribution

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

ARTICLE N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ; pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone.

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

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

- Les constructions doivent être édifiées :
 - à 75 m minimum en retrait de l'axe de la D 857 et de l'axe de la RN 157
 - à 25 m minimum en retrait de l'axe des routes départementales (D110 et D29) - Ce retrait est porté à 35 m de l'axe sur la D29 pour les habitations,
 - à 5 m minimum en retrait de l'alignement des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Le retrait de 75 m par rapport à l'axe de la RN 157 et la D 857 ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières
- aux réseaux d'intérêt public
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.
- aux bâtiments et installations d'exploitation agricole

Les retraits de 25 m, 35 m et 5 m ne s'appliquent pas à l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique.

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - Emprise au sol des constructions :

➤ ***dans les secteurs identifiés Na :***

- ✓ L'emprise au sol des extensions des constructions existantes à usage d'activité et d'habitation ne pourra excéder 20 m² plus 30 % de l'emprise au sol de la construction existante avant travaux. La surface ainsi créée ne pourra être supérieure à 60 m² d'emprise au sol.
- ✓ L'emprise au sol de l'ensemble des annexes ne pourra excéder 50 m² exception faite des piscines pour lesquelles la surface n'est pas règlementée.

ARTICLE N 10 - Hauteur* maximale des constructions.

- La hauteur des bâtiments annexes ne pourra excéder 4,5 m au faîtage.

➤ ***dans les secteurs identifiés Npb :***

- La hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 6 m à l'égout des toitures et 10 m au faîtage ou 6 m à l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers.
- La hauteur des silos, mesurée à partir du sol naturel, ne devra pas excéder 25 m.

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger.

Généralités

- En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.
- Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.
- Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette

COMMUNE D'ERBREE

conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

- Les bâtiments supports d'activités peuvent être réalisés et couverts en bardage

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

Couvertures- toitures

- Les couvertures des constructions, à l'exception des vérandas et secteurs couverts de panneaux solaires doivent être réalisées en ardoises ou en matériaux présentant l'aspect et la teinte ardoise.
- Les châssis de toit doivent être encastrés.
- Pour les bâtiments et installations agricoles dans le secteur Npb, les couvertures ne sont pas réglementées

.Clôtures

- Tant pour les hauteurs que dans la composition, les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les clôtures environnantes.
- Les clôtures en plaques béton ou composées de haies mono spécifiques sont interdites.

ARTICLE N 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement ;

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

ARTICLE N 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations – Espaces Boisés Classés

Les espaces laissés libres de toute construction doivent être végétalisés.

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

Les plantations existantes, doivent être maintenue ou remplacées par des plantations équivalentes (les essences locales sont imposées)

Espaces boisés classés :

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

ARTICLE N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol défini par l'article R.123-10 :

Non réglementé

LEXIQUE

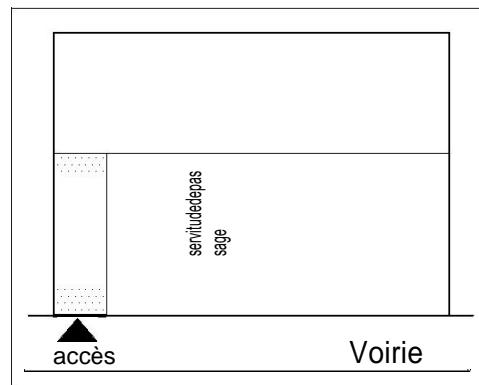
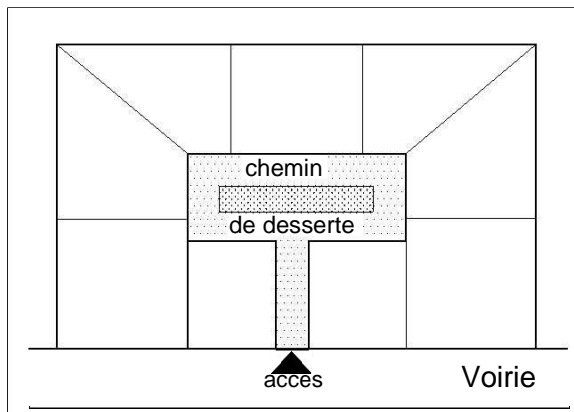
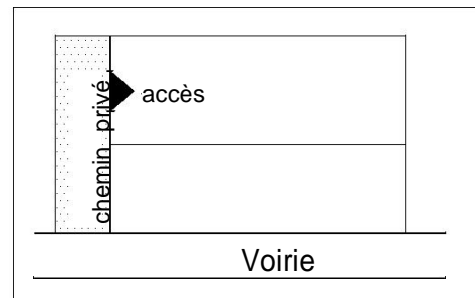
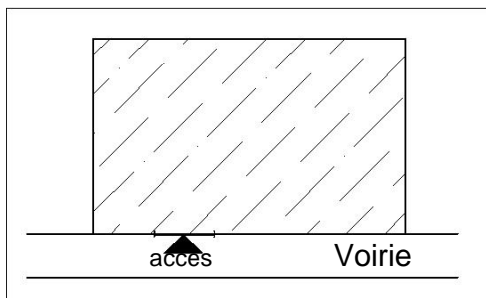
Ce lexique définit les notions repérées par un astérisque dans le corps du règlement. Celles-ci ont été classées par ordre alphabétique.

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

ACCES :

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

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



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

ALIGNEMENT :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DEMOLITIONS DE CONSTRUCTIONS :

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

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

LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS :

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

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

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

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

EMPRISE AU SOL :

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

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

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

FONDS DE PARCELLES :

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

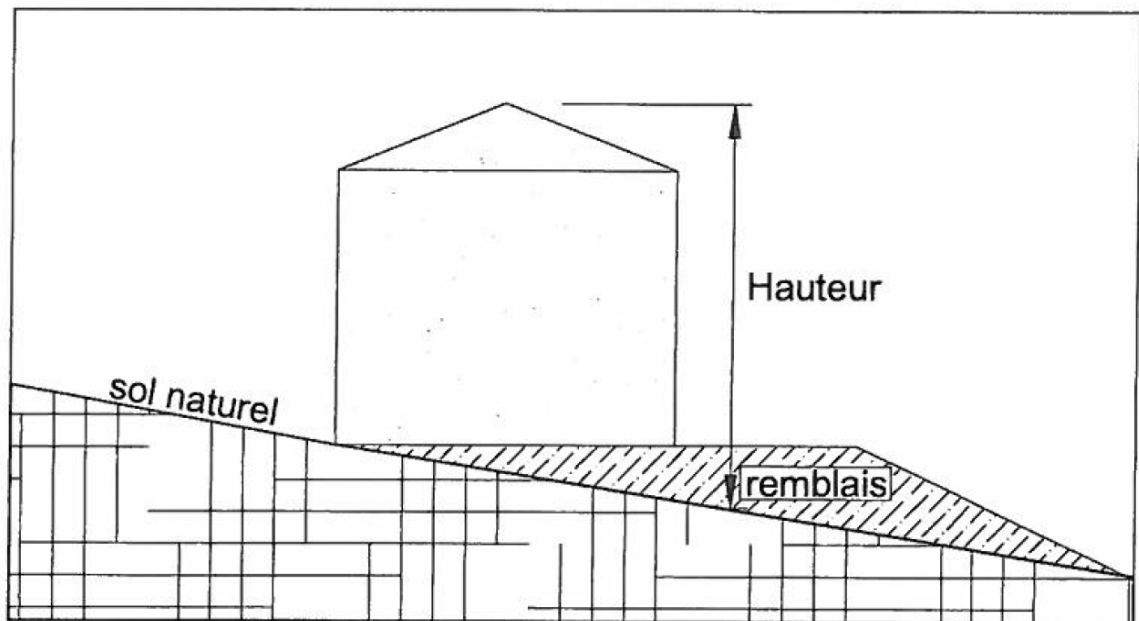
HAUTEURS D'IMMEUBLE :

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

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

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

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



LOTISSEMENTS ANCIENS :

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

OPERATIONS GROUPEES :

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

Pour une opération groupée :

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

SURFACE HORS ŒUVRE BRUTE (SHOB) :

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

Ne sont pas comptées dans la surface hors œuvre brute :

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

SURFACE HORS ŒUVRE NETTE (SHON) :

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

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

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

UNITE FONCIERE :

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

VOIRIE PUBLIQUE ou PRIVEE :

La voirie publique se compose de :

- la voirie nationale, dont l'Etat est le gestionnaire (autoroutes et routes nationales)
- la voirie départementale, dont la gestion relève de la compétence du Conseil

Général (routes départementales)

- La voirie communale, dont la gestion est assurée par le conseil municipal.

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

BATIMENTS ANNEXES :

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