

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE

# AU

PLU . 18/12/2009

### SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

#### RAPPELS.

- Les clôtures autres celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration ;
- La norme PS92 relative à la construction parasismique sera appliquée à toutes les constructions neuves (Cf. annexe)
- Les constructions à usage d'habitation ou d'enseignement qui pourraient être soumises à de fortes nuisances sonores, (Cf. carte sonores des infrastructures de transports terrestres en annexe F), doivent satisfaire aux normes d'isolation acoustiques fixées par arrêté préfectoral n° 1059/98/DDE du 23 décembre 1998.
- La législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement impose une distance supérieure à 100 mètres entre les installations d'élevage et leurs annexes (fumières, fosses, silos...) et les maisons d'habitation occupées par des tiers, les lieux publics, les stades, les terrains de camping ainsi que les zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposables aux tiers. En ce qui concerne les bâtiments d'élevage visés par le règlement sanitaire départemental, cette distance doit être supérieure à 50 mètres. Par réciprocité, l'article L.111.3 du code rural stipule que toute nouvelle habitation ou immeuble habituellement occupés par des tiers et à usage non agricole, à l'exception des constructions existantes, doit également respecter ces exigences d'éloignement.

#### ARTICLE AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- toute installation, équipement d'infrastructure, ouvrage technique et construction de toute nature qui ne soit pas liés au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public sauf dans les cas soumis à conditions évoqués à l'article 2 ci-après.
- Dans les secteurs repérés au plan de zonage en tant que zones humides, tous les exhaussements de sol hormis ceux destinés aux infrastructures routières.

AU 1

## ARTICLE AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS.

**Pour tous les secteurs AUb :**

- Les nouvelles constructions ne seront autorisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble après modification du PLU, laquelle précisera les conditions d'aménagement et d'équipement.
- les exhaussements et affouillements du sol qui sont strictement nécessaires à l'adaptation au sol des bâtiments ou à l'exercice des activités autorisées sont possibles.
- les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.
- les transformations ou modifications destinées à apporter des améliorations ou commodités nouvelles aux bâtiments existants de toute nature, sont autorisées même s'il en résulte une légère extension,
- la reconstruction des bâtiments sinistrés est autorisée si le permis de construire est déposé dans un délai de deux ans suivant le sinistre,
- l'autorisation de construction de bâtiments annexes, non jointifs reste liée à la présence sur le même terrain d'un bâtiment principal, habitat ou activité.
- Les changements de destination des bâtiments existants sont autorisés si les réseaux et voiries les permettent.

## SECTION 2 CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.

### ARTICLE AU3 - ACCES ET VOIRIE.

#### 1 - Accès:

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins institué par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil. Cet accès doit répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et de l'approche des moyens de secours et de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères et de déneigement. Il doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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.

Toute construction devra disposer, dans le cadre des aménagements des abords et clôtures, d'un espace de retournement pour éviter les sorties en marche arrière sur la voie publique.

## 2 - Voiries :

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

Leurs caractéristiques seront fixées en concertation avec les services compétents. Elles doivent être adaptées notamment à l'approche et à la circulation du matériel de secours, de lutte contre l'incendie et de déneigement. En tout état de cause, leur largeur ne pourra pas être inférieure à quatre mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte qu'elles puissent contenir une aire de retournement.

## ARTICLE AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, ou à l'agrément, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés dans le cadre du schéma directeur d'assainissement instruit par la commune.

### 1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée à un réseau collectif de distribution d'eau potable en respectant ses caractéristiques techniques, ainsi que les conditions édictées par la commune. L'alimentation en eau par puits, captage ou forage est interdite.

### 2 - Assainissement :

#### □ Eaux usées :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif public d'assainissement en respectant ses caractéristiques techniques.

Toutefois en l'absence de réseau collectif d'assainissement, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé.

Les installations devront dans tous les cas être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau public, si celui-ci venait à être réalisé.

Le bénéficiaire de cette mesure sera tenu de se brancher alors à ses propres frais sur le réseau y compris par pompe de relevage, dès lors qu'il sera construit et devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires et particulières du règlement communal des eaux usées, vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau et du gestionnaire de la station de traitement.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

#### □ Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Celles-ci seront évacuées vers un dispositif assurant leur infiltration sous la parcelle (ou sous la parcelle voisine en cas de dispositif commun à plusieurs parcelles).

Le rejet des eaux pluviales vers le réseau collectif sera toutefois autorisé dans le cas où cette infiltration n'est pas possible.

**AU 3-4**

### 3 - Autres réseaux :

Les raccordements aux parcelles jusqu'aux bâtiments, des réseaux électriques, téléphoniques ou de télédistribution seront enterrés.

#### **ARTICLE AU5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.**

Pas de prescription

#### **ARTICLE AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Les constructions doivent être édifiées à une distance de 10 mètres (10) minimum de l'axe des voies. En toute situation, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé ou de la marge de reculement qui s'y substitue doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Toutefois, en cas de reconstruction après sinistre, le nouvel immeuble pourra reprendre le recul précédent si celui-ci s'inscrit dans l'ordonnancement de la forme urbaine et ne constitue pas une gêne à la sécurité.

Cette règle de retrait ne s'applique pas aux bâtiments publics ou non destinés à la desserte des énergies électriques et gazières, ainsi qu'à toute construction liée à la distribution publique par réseau.

En bordure d'un chemin réservé aux seuls piétons et deux roues non motorisées, aucune construction n'est admise à moins d'un mètre de l'axe du chemin.

#### **ARTICLE AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

Les constructions devront être implantées en ordre discontinu.

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à quatre mètres (4).

En outre la construction sur la limite de propriété est autorisée sans que pour une même propriété plus de la moitié de la longueur totale de cette limite puisse être bordée de construction :

- . pour les bâtiments annexes de moins de 30 m<sup>2</sup>, dont la hauteur n'excède jamais 3,50 mètres à l'égout du toit dans la marge d'isolement, dont la toiture est contenue dans un gabarit de pente compris entre 25 et 35° au-dessus du plan horizontal situé à 3,50 mètres du sol.
- . lorsque le projet de construction constitue une extension d'un bâtiment existant lui-même situé en limite de parcelles et régulièrement édifié,

#### **AU 4-5-6-7**

- . lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot,
- . lorsqu'une construction nouvelle s'appuie à un immeuble régulièrement édifié sur la limite parcellaire en respectant une hauteur sensiblement égale à celle de l'immeuble existant.
- . lorsque le projet s'intègre dans une opération d'aménagement d'ensemble.

Aucune construction d'habitation ne peut être édifiée à moins de trente mètres (30) des lisières des forêts soumises ou non au régime forestier. Les annexes non destinées à l'habitation sont autorisées.

#### **ARTICLE AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (cf croquis en annexe).

Ils doivent en tout point respecter une distance les uns les autres au moins égale à la demi-hauteur du plus grand des bâtiments. Cette distance ne sera en aucun cas inférieure à trois mètres (3).

#### **ARTICLE AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.**

L'emprise au sol se définit comme la projection verticale sur le terrain naturel, des volumes bâtis ouverts ou fermés et dans ce dernier cas, débords de toits compris.

Dans ce cadre, l'emprise au sol des annexes autorisées au AU 2, ne devra pas dépasser 30 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE AU10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.**

La hauteur absolue des constructions nouvelles ou anciennes modifiées, mesurée par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation, ne peut pas excéder huit mètres (8) à l'égout de la toiture, au membron ou à l'acrotère, sauf hauteur supérieure justifiée par des impératifs techniques.

Dans le cadre d'une reconstruction après sinistre, le nouvel immeuble pourra avoir la même hauteur qu'avant sinistre.

Ces règles de hauteur ne sont pas applicables : La hauteur des dépendances ne pourra pas excéder 3,5 mètres à l'égout du toit.

- aux équipements d'infrastructure et bâtiments nécessaires au fonctionnement du service public,
- aux constructions à usage éducatif, scolaire, sportif, sanitaire et hospitalier.

## ARTICLE AU11 - ASPECT EXTERIEUR.

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Cette règle est également applicable aux clôtures.

### Dans cette optique,

La cohérence avec le bâti environnant sera recherchée dans le choix des matériaux et le développement architectural des formes extérieures (silhouette des toits notamment).

Les teintes des revêtements de façade et ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes. Seuls les bardages en bois traité ou peint sont autorisés.

Les toitures principales comporteront au moins deux pans plats qui respecteront une pente d'environ 30° par rapport à l'horizontal. Elles recevront une couverture respectant l'aspect de la terre cuite traditionnelle de couleur rouge terre cuite ou rouge vieilli. Les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

Pour tout bâtiment abritant une activité :

- l'ensemble des façades devra être traité avec le même soin que la façade principale,
- les façades éclairées la nuit ou supportant des enseignes lumineuses, le seront par des systèmes non éblouissants pour les usagers des voies publiques et des riverains. Les enseignes seront intégrées aux façades,
- les stockages et dépôts de toutes natures, seront masqués par une clôture opaque en matériaux traditionnels ou par une haie utilisant des essences locales non résineuses,
- les panneaux publicitaires au bénéfice de tiers sont interdits.

Les clôtures doivent être de conception simple, d'une hauteur maximum de 1,50 mètre finie, être réalisées avec des essences non résineuses (les thuyas et épicéas en particulier sont interdits). Les murs bahuts sont autorisés pour une hauteur limitée à 50 cm par rapport au niveau du sol naturel.

## ARTICLE AU12 - STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies et trottoirs publics ou privés.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès. La superficie minimale par logement sera de 50 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACE BOISES CLASSES.**

Les espaces non bâtis et notamment les marges de reculement prescrites à l'article AU6, doivent être aménagés et entretenus.

Les haies vives ou champêtres non entretenues sont interdites.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

5% de la superficie de chaque opération d'ensemble doivent être aménagés en espaces verts communs et plantés, dont 70% d'un seul tenant.

### **SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.**

### **ARTICLE AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.**

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