

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Sainte Anne sur Brivet.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1 Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles nationales d'urbanisme (articles R. 111-2 à R. 111-24-2 du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21, qui restent applicables et donc plus particulièrement :

Salubrité et sécurité publique

Article R.111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Protection des sites et vestiges archéologiques

Article R.111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Protection de l'environnement

Article R.111-15

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

Dispositions relatives à l'aspect des constructions

Article R.111-21

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

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

Se superposent aux règles du PLU : les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières, reportées sur les plans et le tableau des servitudes.

Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste visée à l'alinéa premier, le délai d'un an court à compter de cette publication.

Se superposent aux règles du PLU :

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

2.3 Sursis à statuer

- L'article L. 111-10 du Code de l'Urbanisme est rappelé ci-après :

« Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée. »

2.4 Règles spécifiques aux lotissements

- L'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme est rappelé ci-après :

« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 111-5-4.

Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L. 442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret.

La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L. 442-10. »

- L'article L. 442-14 du Code de l'Urbanisme est rappelé ci-après :

« Le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant :

1° La date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable ;

2° L'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.

Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables. »

2.5 Reconstruction après sinistre (Article L. 111-3 du Code d'Urbanisme)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale «, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles » en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

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

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N).

3.1 Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont les zones :

- Ua, Ub, Ubl, Ubs, Uea, Ueb, Uh, Ui délimitées par des tiretés.

3.2 Les zones à urbaniser, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont les zones :

- 2AU, 1AUaa et 1AUab, 1AUec, délimitées par des tiretés, chacune d'elles étant repérée

par son indice.

3.3 Les zones A agricoles

- A, Ab, Ai, Ah délimitées par des tiretés chacune d'elles étant repérée par son indice.

3.4 Les zones naturelles N

- Nc, Ne, Nl, Nn, Ns délimitées par des tiretés chacune d'entre elles étant repérée par son indice.

3.5 Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur le plan par un quadrillage fin conformément à la légende.

3.6 Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme, sont identifiés par un quadrillage de lignes semé de ronds.

Conformément à l'article R. 130-1 du Code de l'Urbanisme, « les coupes et abattages d'arbres sont soumis à « déclaration préalable » dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été « autorisé » ainsi que dans les espaces boisés classés.

Toutefois, « cette déclaration » n'est pas requise :

1o Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;

2o Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre Ier de la première partie du code forestier ;

3o Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du code forestier ;

4o Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du « Centre national » de la propriété forestière en application de l'article L. 130-1 (5e alinéa).

5o Lorsque les coupes font l'objet d'une autorisation délivrée au titre des articles R. 222-13 à R. 222-20, R. 412-2 à R. 412-6 du code forestier, ou du décret du 28 juin 1930 pris pour l'application de l'article 793 du code général des impôts.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au quatrième alinéa de l'article L. 130-1 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article. »

3.7 En outre, sur le document graphique figurent les chemins, haies, éléments du patrimoine à préserver au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'urbanisme. Ils sont soumis à déclaration préalable.

Les Espaces Boisés Remarquables (EBR) classés au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'urbanisme sont repérés au plan par un semis de ronds.

L'abattage des boisements existants dans les secteurs boisés devront faire l'objet d'une déclaration préalable. L'abattage sera justifié par l'aménagement d'un accès, d'une voie, la construction d'une extension ou d'une annexe, ... mais des mesures compensatoires pourront être mises en place sur la même parcelle par la plantation de végétaux et ces mesures compensatoires seront explicitées dans la déclaration préalable. La plantation d'espèces identiques à celles supprimées ou essences locales sera privilégié.

Toutefois, « cette déclaration » n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts. La coupe pour régénération et l'élagage des arbres pour du bois de chauffe sont autorisés.

3.8 Zones humides

Les zones humides sont représentées sur les documents graphiques par une trame spécifique.

3.9 Fonds de jardins

Les zones de parcelles plantées à préserver sont représentées sur les documents graphiques par une trame spécifique, au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme.

3.10 Périmètre de protection des STEP :

Aucun nouveau logement ne sera autorisé dans ces zones repérées par des hachures orange. Cette protection de 100 mètres autour des stations d'épuration permet de limiter les nuisances (notamment sonores et olfactives) pour les riverains.

En revanche, sont autorisés les ouvrages suivants:

- ouvrages de récupération des eaux superficielles (retenues collinaires, ...),
- implantation de bâtiments agricoles (stockages, animaux, ...),
- implantation de bâtiments n'ayant pas vocation d'habitation (installation de collecte ou de traitement des déchets, annexes aux habitations existantes ...).

3.11 La zone de richesse du sol et du sous-sol est identifiée au zonage par une trame. Avant tout aménagement, une étude de sol devra être réalisée pour apprécier la sécurité du site.

3.12 Les anciennes carrières et décharges sont identifiées au zonage par respectivement une trame grise-bleutée et un quadrillage noir. Avant tout aménagement, une étude de sol devra être réalisée pour apprécier la sécurité du site.

3.13 Le permis de démolir est instauré sur les zones Ua, Ub, Uh, Ul, et A, du fait de l'existence de bâtis patrimoniaux que la commune ne veut pas voir disparaître.

3.14 Les constructions susceptibles d'être gênées par le bruit, localisées le long de la RN 165 sont autorisées à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique satisfaisant aux dispositions législatives en vigueur.

3.15 Une attention fine sera apportée aux constructions identifiées protégées par le plan local d'urbanisme, en application de l'article L. 123-1-5, III, 2°, comme constituant des éléments de patrimoine à protéger et à mettre en valeur.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Par adaptation mineure, il convient d'entendre les assouplissements qu'il est inévitable d'apporter à certaines règles d'urbanisme en vue d'éviter une mauvaise utilisation du sol tenant le plus souvent à la forme du terrain. Si ces adaptations constituent des dérogations à une application stricte et aveugle de la règle juridique, elles n'aboutissent pas, par leur importance et leur nature, à un changement du type d'urbanisation. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et le projet.

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

ARTICLE 5 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

"Toute découverte archéologique (poterie, monnaie, ossements, objets divers,...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie".

Article 322-2 du Code Pénal : "Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, sur un terrain contenant des vestiges archéologiques, sera puni des peines portées à l'article 322".

Loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application n°2002-89 du 16 janvier 2002: "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 définie par la loi du 17 janvier 2001 susvisée".

ARTICLE 6 - CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à l'application du règlement du PLU.

Conformément au règlement de la voirie départementale, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur, et l'utilisation de certain matériaux ou végétaux interdits, après avis du gestionnaire de la voirie départementale.

ARTICLE 7 - OPPOSITION A L'APPLICATION DE L'ARTICLE R. 123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME

Dans le cas d'une opération d'aménagement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, les règles édictées par le règlement sont appréciées au regard de chaque division en propriété ou en jouissance et non au regard de l'ensemble du projet.

ARTICLE 8 - LES AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

Selon l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m².

Les exhaussements (appelés également remblais) de moins de 2 mètres de hauteur ou portant sur une superficie inférieure à 100 m² sont dispensés de toutes formalités.

Les services chargés de la police de l'urbanisme disposent des moyens afin d'interdire tous travaux susceptibles de mettre en péril la sécurité publique (C. urb. art. L. 480-1).

Par ailleurs, dans les communes dotées d'un document d'urbanisme, les maires ont la possibilité de contrôler les remblais de faible hauteur ou de faible superficie grâce à des règles interdisant ou imposant des prescriptions spéciales à tout exhaussement ou remblaiement de terrain, dès lors que ces interdictions ou prescriptions répondent à un intérêt général et à un motif d'urbanisme. Ces règles peuvent notamment être édictées pour la préservation des ressources naturelles et des paysages ou en raison de l'existence de risques tels que les inondations, les éboulements ou les affaissements.

ARTICLE 9 – ROUTES DEPARTEMENTALES

Les constructions nécessaires à l'exploitation et la gestion des voiries et réseaux devront se situer en recul minimal de 7m par rapport aux voies départementales.

Conformément à l'article 31 du règlement de la voirie départementale et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits.

ARTICLE 10 – GLOSSAIRE

ACCES :

Lorsqu'il est fait mention d'accès « directs » aux articles 3 du présent règlement, il s'agit ici des accès directs des parcelles bâties ou copropriétés au réseau de voirie.

Les accès desservant plus de deux constructions principales sont considérés comme des voies.

ACROTERE :

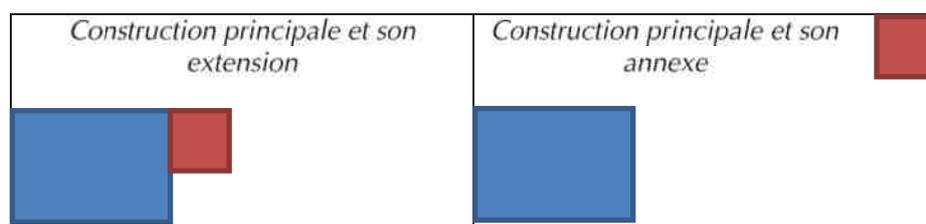
L'acrotère est le muret masquant un toit plat. Le muret est situé en bordure de toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

AGGLOMERATION

L'entrée et la sortie d'agglomération sont marquées par les panneaux d'agglomération dans le bourg et dans certains villages ou hameaux.

BATIMENTS ANNEXES – ABRIS DE JARDIN – GARAGES :

- Tout bâtiment n'ayant pas une partie de ses murs en commun avec un autre bâtiment d'emprise et de volume supérieurs est un bâtiment annexe à celui-ci.
- Tout garage non jointif à la construction principale est un bâtiment annexe.
- Une piscine est une annexe.



COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL :

Le coefficient d'emprise au sol (CES) est le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain d'assiette de la construction.

DISPOSITIF DE RETENTION – REGULATION DES EAUX PLUVIALES :

Dispositif permettant le stockage des eaux pluviales et leur évacuation à un débit limité vers le sol ou le réseau pluvial collectif. Il peut s'agir d'une noue, d'une cuve enterrée, d'une tranchée d'infiltration ou d'un puits d'infiltration... Il est aménagé dans l'enceinte de la parcelle.

Il est nécessaire lorsque le taux minimum de surface de pleine terre n'est pas respecté.

Il ne collecte que les ruissellements pluviaux de la surface goudronnée ou bétonnée qui aurait dû rester en pleine terre.

EMPRISE AU SOL :

Surface au sol de la projection verticale du volume de construction, tous débords et surplombs inclus (sauf débords de toits non soutenus par des poteaux ou des encorbellements).

EMPRISE DE LA VOIE :

L'emprise de la voie est la largeur de la voie dans son profil en travers, qui va de limite privative à limite privative (compris la bande roulante, le trottoir, le stationnement, le fossé...).

EPANNELAGE :

L'épannelage désigne l'enveloppe des volumes construits.

ESPACES LIBRES :

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol.

FAÇADE TRAMEE :

Façade dont la répartition des ouvertures s'organise suivant un rythme régulier.

PLEINE TERRE :

Visé aux articles 13 des différentes zones, un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable sur une profondeur de 1 mètre à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potable, usées, pluviales) ;
- ou s'il permet la percolation naturelle des eaux pluviales ;
- ou s'il peut recevoir des plantations.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uh

CARACTERE DE LA ZONE Uh

La zone Uh est constituée par les hameaux constitués situés en zone rurale à vocation dominante d'habitat dans lesquels les dents creuses sont constructibles.

Rappel : Dans le cas d'une opération d'aménagement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, les règles édictées par le règlement sont appréciées au regard de chaque division en propriété ou en jouissance et non au regard de l'ensemble du projet.

Se superposent au PLU, la réglementation et les prescriptions des servitudes d'utilités publiques, notamment celles du périmètre de protection des eaux potables de la nappe de Campbon.

ARTICLE – Uh 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Uh 2.

ARTICLE - Uh 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 les constructions nouvelles et leur annexes à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition d'être à vocation d'habitation ou d'hébergement touristique

Les annexes sont aussi autorisées dans les secteurs identifiés au zonage comme fonds de jardin à protéger.

2.2 L'extension des constructions existantes et leur annexe à vocation artisanale, à condition d'être lié à une activité en existante et d'être compatibles avec la vie et à la commodité des habitants

2.3 Les abris pour animaux dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole, à condition d'être des constructions sans fondation et clos sur 3 côtés maximum

2.4 Le changement de destination sera autorisé pour les bâtiments de caractère patrimonial et architectural c'est à dire un bâtiment datant d'avant la deuxième guerre mondiale et ayant un décor de qualité de brique ou de pierre sur la façade, ou une façade tramée.

2.5 La démolition à condition :

- Soit de concerner une construction menaçant ruine, présentant un danger pour la population, portant atteinte à la salubrité publique ou frappée d'alignement
- Soit concerné un bâti ne présentant aucun élément de caractère patrimonial c'est-à-dire un bâtiment datant d'après la deuxième guerre mondiale et n'ayant pas de décor de qualité de brique ou de pierre sur la façade, ni de façade tramée
- Soit concerné un bâti présentant un élément de caractère patrimonial mais à condition que la reconstruction préserve la volumétrie, l'aspect et la trame globale des ouvertures

- 2.6 Les constructions et installations collectifs ou de services publics, liées à la gestion des voiries, des réseaux ou de la production d'énergie, y compris renouvelable, ainsi que ceux liées à l'ouverture au public des espaces.
- 2.7 Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés
- 2.8 Les affouillements et exhaussements du sol et dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour l'entretien et le curage du réseau hydrographique

ARTICLE - Uh 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

3.1.1 Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Cet accès sera de 3 m minimum.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.2 Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 Voirie

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale d'emprise : 5,00 m

ARTICLE - Uh 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Toutes les constructions et installations engendrant des eaux usées domestiques doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Dans ce cas, une étude de faisabilité de l'assainissement autonome devra être jointe à toute demande de permis de construire.

4.2.2 Eaux résiduaires non domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toutes les constructions et installations engendrant des eaux usées non domestiques doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Dans ce cas, une étude de faisabilité de l'assainissement autonome devra être déposée antérieurement ou parallèlement à toute demande de permis de construire.

4.2.3 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales ; ils doivent garantir leur évacuation dans les fossés et dans le réseau collecteur dans le respect des dispositions réglementaires.

Les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain. En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les installations, ouvrages, travaux et aménagements devront respecter les prescriptions du zonage pluvial.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 Electricité - Téléphone

Les raccordements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain dès lors que le réseau principal est enterré.

Dans les opérations d'ensemble à usage d'habitation et d'activités urbaines :

- La possibilité du raccordement de chaque construction au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation

ARTICLE - Uh 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE - Uh 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVÉES

6.1 Les distances de retrait sont mesurées au nu de la façade.

6.2 Le nu de la façade principale des constructions doit être implanté dans les conditions suivantes :

- R.D. 17 et R.D. 33 en agglomération : entre 15 et 25 m par rapport à l'axe
- R.D. 17 et R.D. 33 hors agglomération : entre 25 et 35 m par rapport à l'axe

6.3 Pour les autres voies :

- Le nu de la façade principale de la construction principale doit être implanté entre 5 et 15 m par rapport à l'alignement

- Les annexes et piscine doivent être implantées en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement

6.4 Lorsque le projet concerne un équipement public, d'intérêt général d'infrastructure ou technique nécessaire à la satisfaction des besoins collectifs, l'implantation sera autorisée à partir de l'alignement ou au-delà.

6.5 Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente ; dans ce cas le recul de la nouvelle construction doit être au minimum égal au recul de la construction existante
- Lorsque les constructions sont implantées dans la marge de recul de la route départementale hors agglomération, les extensions et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiments
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ; l'implantation sera autorisée à partir de l'alignement ou au-delà dans la limite de l'article 6.5 suivant
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport à la route départementale. Cette distance correspond à la zone devant être dépourvue de tout obstacle risquant d'augmenter les conséquences corporelles d'une sortie de la chaussée

6.6 Lorsque la construction principale existante est au-delà des 50 m de l'alignement, le point le plus proche de l'annexe au point le plus proche de la construction principale existante se situe à 20 m au plus de la construction principale et sur la même unité foncière.

6.7 Dans tous les cas, les clôtures seront édifiées à l'alignement ; toutefois, les portails pourront être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété. Dans certains cas, l'implantation du portail en retrait pourra être exigée pour améliorer les conditions de sécurité.

6.8 De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

ARTICLE - Uh 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à 3 mètres.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent document et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante.

Les annexes inférieures ou égales à 15 m² devront se situer sur la limite de propriété ou à 1 m minimum de la limite séparative. Les annexes supérieures à 15 m² devront se situer sur la limite de propriété ou à une distance de 3 m minimum.

De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable,

télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

ARTICLE - Uh 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes autorisées doivent être sur la même unité de propriété que la construction principale à laquelle elles se rapportent. Le point plus proche de l'annexe au point le plus proche de la construction principale existante se situe à 25 m maximum de la construction principale.

ARTICLE - Uh 9 : EMPRISE AU SOL

Pour les terrains d'une superficie inférieure à 180 m², l'emprise au sol n'est pas réglementée. Pour les terrains d'une superficie supérieure à 180 m², l'emprise au sol complémentaire sera de 10%. La formule à appliquer est la suivante :
Emprise au sol (m²) = 180 + 10%*(superficie du terrain-180)

Les annexes autorisées doivent être de 40 m² maximum

Les abris pour animaux dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole, doivent être de 20 m² maximum.

ARTICLE - Uh 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du niveau du sol naturel au milieu de la façade de cette construction avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder R+1+C, le comble pouvant être aménagé.

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3,50 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics

ARTICLE - Uh 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 Les constructions doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leur volume
- L'unité et la qualité des matériaux
- L'harmonie des couleurs
- Leur tenue générale (les annexes autorisées doivent s'intégrer à l'ensemble des constructions existantes)

11.2 Toitures

La forme et la couverture des toitures est libre.

Toutefois, en cas de toiture à pente des constructions d'habitation, celle-ci aura deux versants principaux dont la pente est comprise entre 35° et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Certains éléments d'accompagnement en toiture-terrasse qui

permettraient, soit l'élaboration d'une volumétrie cohérente et intéressante, soit une meilleure économie de la construction, seront cependant autorisés.

Les couvertures des toitures à pente seront réalisées en ardoises ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Les dispositions ci-dessus (pente et matériaux) ne s'appliquent pas en cas de réalisation de vérandas ni d'équipements publics ou d'intérêt général ou dans le cadre de projet architectural de conception contemporaine.

Les capteurs solaires (photovoltaïques ou thermiques) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public.

11.3 Clôtures

En cas d'édification de clôtures, celles-ci devront respecter les dispositions suivantes :

- **A l'alignement et sur la profondeur de la marge de recul observée à l'article Uh 6, les clôtures seront constituées par :**
 - un mur bahut, d'une hauteur maximum de 1.20 m, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture constituée de lisses. L'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur maximum de 1.50 m.
 - une grille ou un grillage, d'une hauteur maximum de 1.50 m
 - des lisses en bois, en béton, en plastique sur une hauteur maximum de 1.50 mCes éléments pourront être doublés par une haie vive. L'utilisation de plaques de béton moulé est uniquement autorisée sur une hauteur de 0.40 m maximum.
- **En limite séparative, au-delà de la marge de recul,** les clôtures auront une hauteur maximum de 2 m
- Les murs en agglomérés de ciment (parpaings) devront systématiquement être enduits et peints une fois leur édification achevée

ARTICLE - Uh 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

12.1 Constructions à usage d'habitation

Deux places de stationnement par logement.

12.2 Ateliers

1 place par fraction de 200 m² de surface plancher.

12.4 Bureaux et Services

1 place minimum par fraction de 20 m² de surface plancher.

12.6 Modalités d'application

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

être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE - Uh 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les terrains de plus de 180 m², 80% au moins des surfaces qui ne sont pas occupées par l'emprise des constructions doivent être laissées en pleine terre et faire l'objet d'un traitement paysager.

Les espaces de circulation et de stationnement privatifs qui assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc..., et les toitures végétalisées pourront être assimilés en surface de pleine terre.

Dans le cas d'impossibilité technique, un dispositif de rétention-régulation des eaux pluviales devra être mis en place.

Tous travaux ayant pour objet de détruire une haie identifiée par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Obligation de planter

Les plantations de haies doivent être constituées de plusieurs essences bocagères.

ARTICLE Uh 14 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE Uh 15 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.