

COMMUNE DE NIVILLAC
DEPARTEMENT DU MORBIHAN (56)

ELABORATION DU P.L.U.
4 - Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 6 février 2017

Le Maire,

EOL



APPROBATION

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Nivillac.

2. PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

a. 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, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à 24 du code de l'urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21 (à noter que le R 111-21 n'est pas applicable en ZPPAUP et en PSMV).

b. Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat »,
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions du code de l'environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi "Grenelle" du 12 juillet 2010 et ses décrets d'application,
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1^{er} décembre 2003 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes.

D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :

- des zones du Droit de Prémption Urbain,
- des délibérations en date du 7 juillet 2011 instituant le versement pour la taxe d'aménagement.

3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés.

a. Les zones urbaines dites « zones U »

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

b. Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- les zones 1 AU immédiatement constructibles,
- les zones 2 AU nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles.

c. Les zones agricoles et forestières dites « zones A »

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

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En outre, sont autorisés, à titre exceptionnel après avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles (CDPENAF), des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux destinés à l'habitat des gens du voyage, des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, peuvent être admises à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de ces constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone doivent être précisées.

Les constructions existantes situées en dehors des STECAL et dans les zones agricoles ou forestières, ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination qu'à condition d'avoir été identifiées au règlement graphique. Ce changement est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

La charte de l'agriculture et de l'urbanisme, signée le 24 janvier 2008 par les présidents de la chambre d'agriculture, de l'association des maires et présidents de l'EPCI, du Conseil Général et du Préfet est un guide des orientations et des règles communes applicables par l'ensemble des acteurs du territoire.

d. Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

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

Y sont autorisés, à titre exceptionnel après avis de la CDNPS, des secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL), dans lesquels des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux destinés à l'habitat des gens du voyage, des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, peuvent être admises à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de ces constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone doivent être précisées.

Les constructions existantes situées en dehors des STECAL et dans les zones naturelles ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination qu'à condition d'avoir été identifiées au règlement graphique. Ce changement est soumis à l'avis conforme de la CDNPS.

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 que d'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.

5. DEROGATIONS

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du P.L.U. pour permettre :

- la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles,
- 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,
- l'accessibilité des personnes handicapées.

6. DEFINITIONS

Annexe

Construction secondaire détachée de la construction principale et ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de celle-ci (abri de jardin, garage, piscine, remise, etc.).

Commerces de proximité

« Le commerce de proximité se compose de commerces de quotidienneté, dans lesquels le consommateur se rend fréquemment, voire quotidiennement.

[...]

Il regroupe l'ensemble des commerces de quotidienneté et des commerces en pôle de vie.

Le commerce de quotidienneté regroupe les commerces pour lesquels les achats des consommateurs sont quotidiens, ou du moins très fréquents : commerce alimentaire spécialisé (boulangeries-pâtisseries, boucheries-charcuteries, poissonneries, commerces de fruits et légumes, de boissons, de tabac et autres commerces de détail alimentaires), alimentation générale, supérettes, éventaires et marchés, traiteurs, cafés-tabacs, librairies, marchands de journaux, papeteries et pharmacies. ». *Source : INSEE*

Sont considérés ici comme commerces de proximité les commerces dont la surface de plancher est inférieure à 300m².

Emprise au sol

Elle relève de l'article R 420-1 du code de l'urbanisme. L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Emprises publiques

Aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers....

Extension

Construction dans le prolongement horizontal ou vertical du bâti existant, accolé à celui-ci, qu'il y ait ou non communication entre les deux.

Hauteur maximale

La hauteur maximale est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Les éléments techniques (cheminées, conduits de fumée, etc.) et lucarnes ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

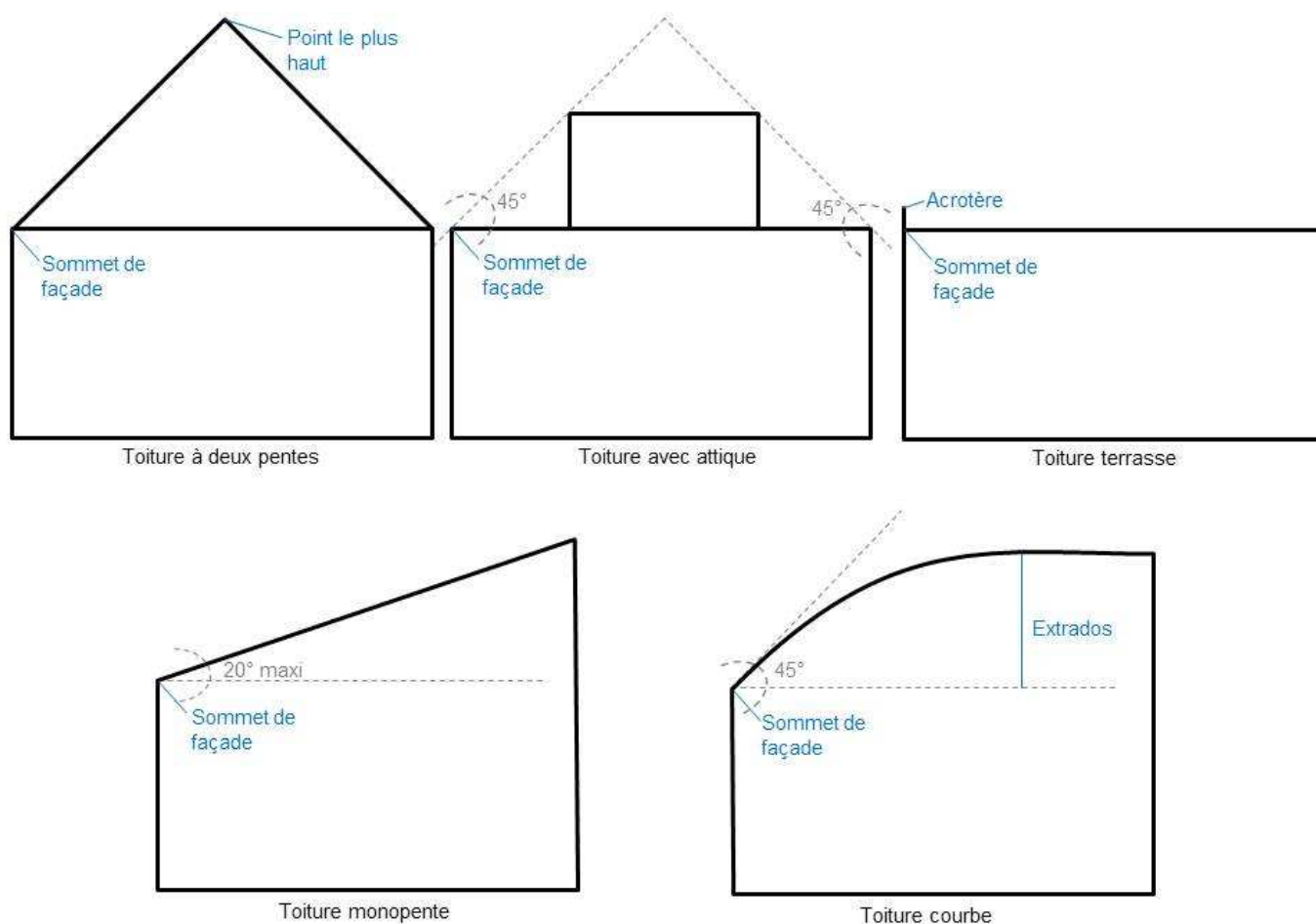
Toutefois, dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble approuvés (lotissements soumis à permis d'aménager d'au moins 5 lots, permis groupés, ZAC, etc.), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

Points de références :

- Sommet de façade : correspond au point d'intersection entre la face verticale du bâtiment et un plan incliné partant de ce point
- Acrotère : muret situé en bordure de toit pour permettre le relevé d'étanchéité, prolongeant la façade. Les garde-corps (pleins ou ajourés ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur)
- Point le plus haut : point le plus haut de la couverture

Le calcul des hauteurs autorisées dépend du type de toiture souhaité :

- Toiture à deux pentes : les points de références sont le sommet de façade et le point le plus haut, dans ce cas le faîtage.
- Toiture avec attique : le point de référence principal est le sommet de façade. L'attique, qui correspond à un étage supérieur construit en retrait, doit s'insérer dans un volume défini par le sommet de façade et un plan à 45° partant de ce point.
- Toiture-terrasse : le point de référence est l'acrotère. La pente de toit ne doit pas excéder 15% et être masquée par l'acrotère.
- Toiture monopente : le point de référence principal est le sommet de façade. La pente de toit doit être comprise entre 15 et 20°.
- Toiture courbe : le point de référence est le sommet de façade. La courbe de toit doit s'inscrire dans un gabarit formé par des angles à 45° par rapport au sommet de façade, sans pouvoir excéder 4m à l'extrados (point le plus haut de la face supérieure de la courbe) par rapport à l'aplomb des façades.



Limites séparatives

Les limites d'un terrain qui ne sont pas une limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique

Logements à prix maîtrisé

Logements destinés à la location et/ou à l'accession à la propriété bénéficiant d'un dispositif de financement issu d'un conventionnement avec l'Etat ou une collectivité

Opération d'aménagement d'ensemble

On entend par opération d'aménagement d'ensemble toute opération soumise à permis d'aménager, permis groupé ou menée dans le cadre d'une ZAC.

Surface de plancher

Elle est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déductions des surfaces définies par l'article R 112-2 du code de l'urbanisme.

Voies

Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 spécifique aux

limites séparatives qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

7. ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER

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 L 123-1-5-III 2° et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet au préalable d'une autorisation dans les conditions prévues.

Les haies et talus ainsi protégés sont en effet destinés à être conservés. De même les éléments de petit patrimoine identifiés au plan (lavoirs, puits, fours à pain,...) devront a minima être conservés et pourront également être restaurés dans le respect des techniques ayant permis leur réalisation.

8. OUVRAGES SPECIFIQUES

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

- d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif (éoliennes, antennes, infrastructures relatives au haut débit,...)
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, silos, .. dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1^{er} des différents règlements de zones.

9. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Les dispositions législatives et réglementaires en matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique sont les suivantes :

- articles L 523-1, L 523-4, L 523-8, L 522-5, L 522-4, L 531-14 et R 523-1 à R 523-14 du code du patrimoine,
- article R 111-4 du code de l'urbanisme,
- article L 122-1 du code de l'environnement,
- article L 322-2, 3^{ème} du code pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment son livre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.

Les informations archéologiques présentent l'état actuel des données issues de la carte archéologique nationale. Celle-ci est susceptible d'être mise à jour et d'apporter de nouvelles connaissances archéologiques sur le territoire de la commune. En cas d'informations nouvelles, le service régional de l'archéologie portera à la connaissance de la commune les nouveaux gisements ou sites, leur localisation et, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection conformément aux articles L 522-4 et 522-5 du code du patrimoine.

10. ESPACES BOISES

Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements à l'exception des bâtiments et installations nécessaires à la gestion forestière et sous réserve de justifier qu'ils ne compromettent pas la protection des boisements.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.

En limite d'espaces boisés classés (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme).

Les défrichements des terrains boisés, non classés en Espace Boisé à Conserver dans le présent document, sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier, notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha d'un seul tenant et quel qu'en soit leur superficie dans les bois propriétés d'une collectivité publique.

11. DISPOSITIONS SPECIFIQUES

Dans les zones où sont repérés des établissements classés (figurant au document graphique) susceptibles de générer des nuisances et dans les zones adjacentes susceptibles d'être concernées par une étude de danger, tout projet pourrait se voir imposer des prescriptions spécifiques, voire être refusé, en fonction des risques auxquels seraient susceptibles d'être exposés les personnes et les biens.

12. CLOTURES

L'édification des clôtures n'est soumise à aucune autorisation préalable au titre du code de l'urbanisme (s'il n'y a pas de protection liée au patrimoine bâti, ni éléments de paysage à préserver, ni délibération spécifique du conseil municipal)

13 PERMIS DE DEMOLIR

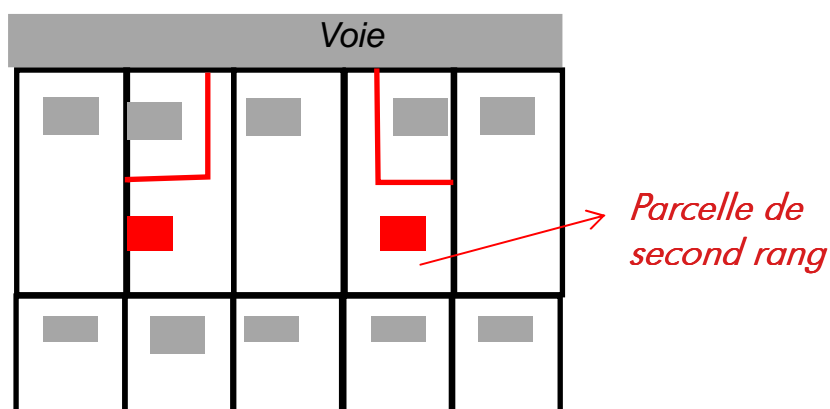
Le permis de démolir n'est applicable que dans les secteurs prévus au code de l'urbanisme.

14. RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

15. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La règle concernant les secteurs d'implantation des constructions ne s'applique qu'aux constructions principales présentant une façade ou un pignon sur rue et non aux parcelles de « second rang ».



CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ub est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

Elle comprend les secteurs :

- Uba correspondant aux secteurs pavillonnaires récents autour du bourg et de La Roche-Bernard.
- Ubb correspondant aux secteurs pavillonnaires récents, plus lâches, de La Pivinière, du Grand Baud, de la Croix Neuve, la Garenne, La Boissière.
- Ubc correspondant au village de St Cry et aux secteurs urbanisés de Trévineuc et de la Bonne Façon

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

L'implantation (ou l'extension) d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.

La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.

L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.

Le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée.

L'édification d'annexes (abris de jardin, garages...) avant la réalisation de la construction principale.

ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère du secteur.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés, pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Le stationnement « en garage mort » de caravanes dans les bâtiments et annexes situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

En secteur Uba :

Les ouvrages de transport d'énergie électrique, sont autorisés dans l'ensemble du secteur. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés, pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

En secteur Uba et Ubb :

Toute opération d'aménagement de 5 logements ou plus devra consacrer 20% des logements à des logements à prix maîtrisé.

ARTICLE Ub 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

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

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

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

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

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I- Alimentation en eau

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

II- Electricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

III- Assainissement

• Eaux usées

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

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

• Eaux pluviales

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

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire. Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales menée par l'aménageur ou le propriétaire doit être conforme avec les prescriptions énoncées par le zonage d'assainissement pluvial. En l'occurrence, la mise œuvre de techniques alternatives doit être privilégiée (tranchée drainante ou d'infiltration, rétention, puits d'infiltration, noue, écoulement

aérien,...). L'infiltration des eaux pluviales dans le sol doit être recherchée en priorité. Lorsque la capacité d'infiltration des sols ne permet pas le recours à l'infiltration, d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets doivent être mise en œuvre.

Les rejets dans les réseaux séparatifs eaux pluviales puis le milieu naturel seront opérés de manière à ne pas aggraver les écoulements naturels et à minima dans le respect des débits spécifiques suivants relatifs à la pluie décennale et définis par le SDAGE Loire-Bretagne :

- projet d'aménagement inférieur à 1000m² d'emprise au sol : L'imperméabilisation maximum des terrains résulte de l'application des dispositions de l'article 13. Le zonage d'assainissement pluvial précise l'application de ces dispositions.
- projet d'aménagement supérieur à 1000m² d'emprise au sol : Débit de fuite maximum de 3 l/s/ha.

ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions doivent être implantées en limite des voies et emprises publiques, ou en retrait d'au moins 1,00 mètre.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite de voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect et de sécurité (circulation automobile).

Les dispositions de l'article 6 ne s'appliquent pas en cas de construction dite « en deuxième ligne ou de second rang ». Concernant l'implantation, il sera fait application des dispositions de l'article 7.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les dispositions de l'article 6 s'appliquent à chaque lot.

Pour les annexes, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et les annexes doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 1,90m.

Pour les abris de jardin, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les dispositions de l'article 7 s'appliquent à chaque lot.

Pour les annexes, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

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

Sans objet

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

SECTEURS	C.E.S. en %
Uba	60%
Ubb	60% si le secteur est desservi par l'assainissement collectif 40% si le secteur n'est pas desservi par l'assainissement collectif
Ubc	40%

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le coefficient d'emprise au sol (CES) pourra être globalisé et réparti librement entre les lots.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Secteur	Sommet de la façade	Acrotère	Point le plus haut
Uba	7 mètres	7 mètres	12 mètres
Ubb	6 mètres	7mètres	11 mètres
Ubc	6 mètres	7mètres	11 mètres

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure, ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines. La hauteur de dépassement maximum est fixée à 1.50m.

La hauteur maximale des constructions et équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 4 m au point le plus haut.

**ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS -
PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

Aspect des constructions:**Généralités :**

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme et respecter les prescriptions de l'annexe 2.

Les façades et pignons :

Le maintien à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité telles que les murs de pierre, doivent être conservées et entretenues.

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux.

Les règlements et cahiers de charges des opérations d'aménagement devront préciser les types de clôtures autorisés.

Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou de massifs.

En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2m.

En limite de voies et emprises publiques, sont interdits :

- Les clôtures de plus de 1.50 m de hauteur.
- Les plaques de béton, les murs non enduits.
- Les panneaux occultant (PVC, Bois, Brande...) et autres brises- vues.
- Les grillages non-doublés de végétation (haie vive, plantes grimpantes...).

ARTICLE Ub 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

ARTICLE Ub 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

Espaces non bâtis

Pour les extensions de l'habitat existant et tout nouveau projet de bâtiment, hors lotissements équipés, de moins de 1000m², 15% minimum de la superficie du terrain doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel.

Obligation de planter

Les arbres et les haies abattus seront remplacés par des plantations équivalentes.

Les talus existants en limite séparative et les murets traditionnels doivent être maintenus.

Les essences locales sont préférées pour les espaces végétalisés.

Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou de massifs.

La plantation d'espèces invasives dont la liste figure à l'annexe est interdite.

ARTICLE Ub 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE Ub 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.