4a

Département des Ardennes

Commune de DEVILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement
Document écrit

Vu pour être annexé
à la délibération du 16 mai 2013
approuvant l'élaboration
du Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie
Signature du Maire

Villemin

Révisé le		Modifié le		Mis à jour le	

SOMMAIRE

I. DISPOSITIONS GENERALES ..... page 2

II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ..... page 7

. Zone UA ..... page 7
. Zone UB ..... page 15
. Zone UY ..... page 23
. Zone UZ ..... page 28

III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ..... page 33

. Zone 1AU ..... page 33
. Zone 2AU ..... page 40

IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES ..... page 42

. Zones N ..... page 42

V. TERRAINS CLASSES EN ESPACES BOISES A CONSERVER, A CREER OU A PROTEGER ..... page 45

VI. EMPLACEMENTS RESERVES ..... page 46

VII. ANNEXES ..... page 48

. Entrée de ville ..... page 48

. Patrimoine archéologique ..... page 48

. Evaluation environnementale ..... page 48

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent 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 à la totalité du territoire de la commune de *DEVILLE*, délimitée aux documents graphiques intitulés " Plan de zonage", par un tireté épais.

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

2.1. REGLES GENERALES D'URBANISME DEMEURANT APPLICABLES AU TERRITOIRE

Les règles fixées par ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des règles générales d'utilisation du sol fixées aux articles R.111-1 à R.111-46 du Code de l'Urbanisme qui pourraient être différentes.

Toutefois, les dispositions ci-après des articles R.111-2, R.111-3, R.111-4, R.111-14, R.111-15 et R.111-21 **sont applicables.**

Art. R.111-2 du Code de l'Urbanisme :
(Décret nº 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007)

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.

Art. R.111-3 du Code de l'Urbanisme :
(Inséré par Décret nº 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Art. R.111-4 du Code de l'Urbanisme :
(Décret nº 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007)
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.

Art. R111-14 du Code de l'Urbanisme
(Inséré par Décret nº 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007)

En dehors des parties urbanisées des communes, 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 ou sa destination :

A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;

b) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;

c) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

Art. R.111-15 du Code de l'Urbanisme :
(Décret nº 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007)

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.

Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme :
(Décret nº 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007)

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.

Art. R.123-10-1 du code de l'urbanisme
(Décret n°2012-274 du 28 février 2012 - art. 1)

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».
La commune de Deville a retenu l'échelle de la division foncière et non de l'unité foncière édictée par l'article ci-dessus.

En cas de permis d'aménager ou d'un permis valant division, les règles dictées par le P.L.U. sont donc appréciées à l'échelle de la division foncière.

2.2. DISPOSITIONS DIVERSES - LEGISLATIONS SPECIFIQUES

S'ajoutent aux règles propres au Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

A) Les servitudes d'utilité publique :

Créées en application de législations particulières, conformément à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol sont reportées sur le plan des servitudes annexé au Plan Local d'Urbanisme.

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.

B) Les clôtures :
(Article R.421-2 du code de l'urbanisme)

Elles sont **dispensées de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme (y compris les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière), **en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du même code**, qui **impose une déclaration préalable avant leur édification**.

Art. R.421-12 du Code de l'Urbanisme :

Doit être précédé d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :
a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L.621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L.642-1 du code du patrimoine ;
b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement ;

c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1 ;
d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

C) Les murs :
(Article R.421-2 du code de l'urbanisme)

Ils sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, dès lors que **leur hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres**, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme. Leur édification est alors soumise à **déclaration préalable**.

D) Les travaux, installations, aménagements affectant l'utilisation du sol :
(Article R.421-18 du code de l'urbanisme)

A moins que le P.L.U. ne les interdise, les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés pour les constructions **existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception** :
a) De ceux, mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22 du code de l'urbanisme, **qui sont soumis à permis d'aménager**,
b) De ceux, mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme, **qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable**.

Exemples :

*Sont soumis **à permis d'aménager** :*

Les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs, ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité,
L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
A 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 deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares,
Etc.

Exemples :

*Sont soumis **à déclaration préalable** :*

Les lotissements, autres que ceux mentionnés précédemment,
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 deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés,
Les aires d'accueil des gens du voyage,
Etc.

E) Dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et au changement de destination de ces constructions :
(Articles R.421-13 et R.421-17 du code de l'urbanisme)

Les travaux exécutés sur les constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, à l'exception des travaux mentionnés aux articles R.421-14 à R.421-17 (permis de construite ou déclaration préalable). Les changements de destination sont soumis à permis de construire ou à déclaration préalable.

F) Terrain de camping et stationnement de caravanes :
(Articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme)

Ils sont soumis à la délivrance préalable d'un permis d'aménager dans les cas suivants :

a. *Création ou agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs,*
b. *Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour effet d'augmenter de plus de 10% le nombre des emplacements,*
c. *Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations,*
d. *Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.*

Ils doivent être précédés d'une **déclaration préalable** dans les cas suivants :

a. L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
b. L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;
c. Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
d. L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
e. Les aires d'accueil des gens du voyage

G) Coupes ou abattages d'arbres :
(Article R.421-23 du code de l'urbanisme)

Ils doivent être précédés d'une **déclaration préalable** dans les cas prévus à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

H) Permis de démolir ;
(Article R.421-28 e)

Doivent en outre être précédés d'un **permis de démolir** les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :
a) Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;
b) Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
c) Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
d) Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé **en trois zones délimitées sur les documents graphiques du P.L.U.** (cf. pièces ... du dossier de P.L.U.).

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Sur les documents graphiques précités figurent également :
- les terrains classés par le P.L.U. comme espaces boisés à protéger, à conserver ou à créer,
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

3.1. ZONES URBAINES (dites " zones U ")

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres au titre II sont délimitées au document graphique du règlement numéroté 4b par un tireté épais, et repérées par un **indice commençant par la lettre U.**

Il s'agit de :

- la zone **UA**, comprenant un secteur **UAi.**
- la zone **UB,**
- La zone **UY**, qui comprend un secteur **UYr** et un secteur **UYm**
- La zone **UZ**, qui comprend un secteur **UZi.**

3.2. ZONES A URBANISER (dites " zones AU ")

Les terrains destinés à être urbanisés et non équipés, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont délimités au document graphique du règlement numéroté 4C par un tireté épais.

Il s'agit :

- de la zone **1AU**, ouverte à l'urbanisation et plus particulièrement destinée à l'habitat,
- de la zone **2AU**, fermées à l'urbanisation immédiate..

3.3. ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (dites " zones N ")

Les terrains naturels et forestiers auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont délimités aux documents graphiques du règlement numérotés 4B et 4C, par un tireté épais.

Il s'agit **de la zone N**, comprenant les secteurs **Np, Nps, Ns, Ni et Nh.**

3.4. ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent des dispositions spéciales rappelées au titre VI, sont figurés aux documents graphiques 4B et 4C par un quadrillage de lignes verticales et horizontales, et un rond.

3.5. EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont énumérés au titre VII.

La liste de ces emplacements réservés figure à la fin de ce règlement et sur les documents graphiques du dossier de P.L.U. Cette liste précise leur destination, leur destinataire et leur superficie approchée.

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Le service chargé de l'instruction de la demande instruit, au besoin d'office, les adaptations mineures au Plan Local d'Urbanisme.

Les règles et servitudes définies par le P.L.U. 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.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I – ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

Extrait du rapport de présentation :

« Cette zone correspond à la partie la plus urbanisée et la plus dense de la commune à vocation mixte d'habitat, de services et d'activités (artisanales, commerciales).

Elle comprend un secteur UAi correspondant à la zone inondable du Plan de Prévention des Risques Inondations (P.P.R.i). Dans ce secteur, il y a lieu de se reporter au règlement du P.P.R.i annexé au dossier de P.L.U. (Cf. Pièce n°5f), qui prévoit des règles d'urbanisme, mais aussi de construction et autres liées à la maintenance et aux usages.

La zone UA comporte **des éléments remarquables bâtis et naturels** qui méritent d'être préservés au titre des dispositions de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, permettant « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. »
Il s'agit plus particulièrement :

- de l'église et du Monument aux Morts.

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Sont interdits dans toute la zone :

- Les activités industrielles et les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Les commerces de plus de 300 m² de surface de vente,
- Les nouveaux bâtiments à usage agricole,
- Les élevages autres que de type familial,
- Les terrains de camping et le stationnement de caravane, qu'il soit soumis ou non à autorisation et quelle que soit sa durée, hormis sur les terrains où est implantée la construction achevée constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les éoliennes de type aérogénérateur à haute production d'énergie électrique,
- Les dépôts de toute nature,
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme.

1.2. En plus, dans le secteur UAi :

- Toute nouvelle construction, en dehors des prescriptions de l'article UA2.

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

2.1. Rappels.

1. Les clôtures sont **dispensées de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme **en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du même code**, qui **impose une déclaration préalable avant leur** édification *(article R.421-2 du code de l'urbanisme).*

2. **Les murs sont dispensés de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur **hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres**, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme. Leur édification est alors soumise à déclaration préalable *(article R.421-2 du code de l'urbanisme).*

3. **Les travaux, ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des éléments bâtis identifiés sur le document graphique du règlement**, doivent être précédés de l'obtention préalable d'un permis de démolir, en application de l'article R.421-28 e du Code de l'Urbanisme.

4. Conformément à l'article L.123-1-14 du code de l'urbanisme, **l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée**, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

2.2. Sont admises sous conditions les occupations ou utilisations du sol ci-après :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans,
- Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article UA1, et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...),
- Les modifications et extensions des bâtiments et installations existants interdits par l'article UA1, à condition que les modifications entreprises soient légères, qu'elles ne soient pas susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...), ou qu'elles s'accompagnent de la mise en œuvre des dispositions nécessaires pour éviter l'aggravation des nuisances,
- Les garages et autres annexes, sous réserve de ne pas créer de distorsion architecturale avec le bâti attenant.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),
- Les abris de jardins, sous réserve de ne pas excéder 20 m² et de dépendre d'une habitation,
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.

ARTICLE UA 3 – VOIRIE ET ACCES

3.1. Généralités.

Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière, etc...

3.2. Voirie.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules de livraison et des véhicules de lutte contre l'incendie, à l'exception des voies destinées à être prolongées ultérieurement.

Il n'est pas fixé de caractéristiques minimales pour les voies nouvelles.

Des voies douces peuvent être imposées dans l'aménagement des nouvelles voies facilitant l'accès aux piétons, cyclistes et aux personnes à mobilité réduite.

3.3. Accès.

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par 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.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel, qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.
Les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique de 3 m de largeur minimum. Cet accès doit être placé à 12 m au moins des intersections des voies.

ARTICLE UA.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX.

4.1. Alimentation en eau

- Eau potable :

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

- Eau à usage non domestique :

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2. Electricité et réseau de chauffage

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

Si les conditions techniques de réalisation le permettent, des solutions alternatives mettant en œuvre une énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, éolien, hydroélectricité, géothermie, etc.), en terme d'éclairage public ou de chauffage collectif seront adoptées.
Les constructions à usage d'habitation ou à usage tertiaire devront être équipées de dispositifs permettant le choix ou le remplacement à tout moment de la vie du bâtiment, de tout type d'énergie.

4.3. Assainissement

- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à une station d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence de réseau public aboutissant à un dispositif collectif d'épuration :
- L'assainissement individuel est obligatoire.
- Les dispositions adoptées devront être conformes à l'arrêté du 9 septembre 2009 fixant les principes techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs.
- Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il sera réalisé.
- La commune doit s'assurer de la conformité réglementaire de l'installation.

- Eaux résiduaires professionnelles et industrielles :

Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

- Eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenant aux constructions constituant les fonds intérieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur le domaine public seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant. Cependant, toutes les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements

pourront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur. La récupération des eaux pluviales pour des usages non domestiques est autorisée sous réserve de respecter les normes sanitaires en vigueur.
Si l'infiltration s'avère cependant impossible, quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement générés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux.

4.4. Réseaux divers : télécommunications et vidéocommunications

- Les réseaux sont réalisés conformément aux textes en vigueur. L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

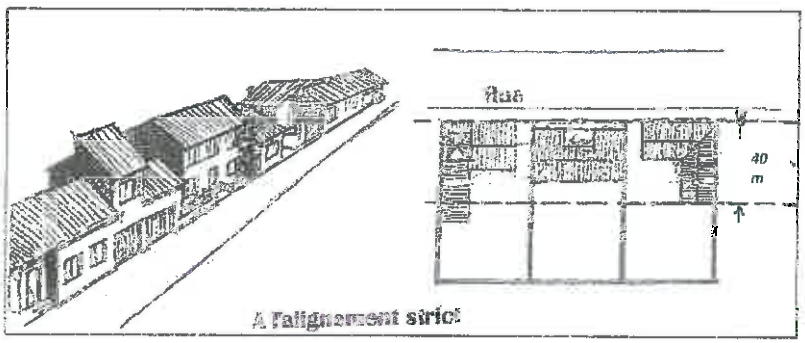
ARTICLES UA5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Dans les zones d'assainissement non collectif, un terrain ne peut recevoir une construction que si sa superficie minimale est conforme aux conclusions de l'étude de sol préalable.

ARTICLE UA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

6.1. Les constructions doivent être édifiées :

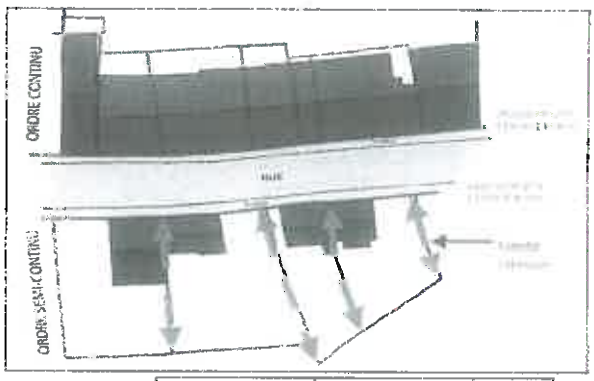
- **soit à l'alignement** des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, ou à la limite latérale effective des voies privées.
- **soit dans le prolongement des façades des constructions riveraines de la voie** desservant la parcelle (alignement de fait).



6.2. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- pour les annexes, à condition de matérialiser l'alignement par une clôture,
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité ou un ensemble d'îlots,
- lorsque le projet de construction s'adosse à un bâtiment en bon état et sur le même alignement que celui-ci,
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt général,
- pour des raisons architecturales et environnementales.

ARTICLE UA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.



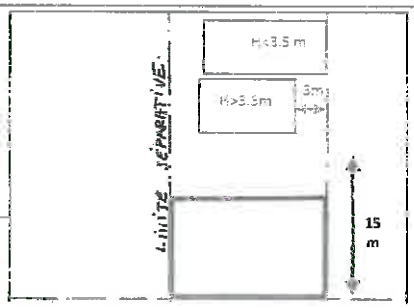
7.1. Dans une bande de 15 mètres de profondeur :

A partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue (alignement de fait), les constructions **doivent être édifiées** sur au moins une limite séparative.

Cependant, pour les parcelles inférieures ou égales à 8 m de largeur, les constructions seront obligatoirement édifiées d'un mitoyen à l'autre.

7.2. Au-delà de cette bande de 15 mètres de profondeur, et en limite de fond de parcelle :

Les bâtiments ne peuvent être édifiés le long des limites séparatives que si leur hauteur en tout point **n'excède pas 3,5 mètres.**



Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge de recul d'un bâtiment qui ne serait pas édifié le long de ces limites sera telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment (y compris marches et perrons en saillie de plus de 0,60 m), au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à **3 mètres**.

L'implantation devra favoriser l'ensoleillement des espaces de vie.

7.3. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- lorsque le bâtiment doit être adossé à un bâtiment en bon état construit en limite de propriété, et sur une profondeur maximale égale à ce dernier,
- lorsque les propriétaires voisins s'engagent par acte authentique à édifier simultanément des bâtiments de dimensions sensiblement égales,
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble,
- lorsqu'il y a création de cours communes dans les conditions fixées aux articles R. 471-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt général,
- dans le cas où ces règles feraient obstacle à la réalisation d'un projet architectural de qualité,
- ou pour de conceptions bioclimatiques, notamment pour l'isolation extérieure des constructions.

ARTICLE UA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE.

Les constructions devront être implantées :
- soit en mitoyenneté,
- soit en respectant une distance de sécurité au moins égale à 2.50 mètres entre les constructions.

Il convient de satisfaire à l'ensemble des règles en vigueur en matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicables aux types de constructions projetées.

ARTICLE UA9 – EMPRISE AU SOL.

Article non réglementé

ARTICLE UA10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

10.1. Rappel :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout des toitures. Afin de conserver le caractère ancien de la zone, les règles de hauteur doivent être adaptées aux volumes bâtis voisins.

10.2. La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux au-dessus du rez-de-chaussée (R + 1 + combles).

A l'exception :
- des constructions traditionnelles identifiées au règlement graphique où la hauteur ne devra pas excéder R+2+combles,
- des immeubles collectifs existants identifiés au règlement graphique où la hauteur des constructions ne devra pas excéder R + 3 + combles.

Toutefois, dans le cas d'un alignement de rue, la hauteur des constructions devra s'aligner sur la ligne générale des constructions voisines, à plus ou moins 0,50 m.

Les abris de jardins sont limités à 2,5 mètres à l'égout.

10.3. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt général,
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public.

ARTICLE UA11 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS.

11.1. Dispositions générales.

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect général (ou certains détails de leurs façades), à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.
Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

- Les projets de constructions neuves participeront par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc. Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.
- En réhabilitation, tous ces éléments devront prendre en compte la qualité architecturale et patrimoniale des constructions.

Sont interdits :
- Toute volumétrie représentative d'une architecture étrangère à la région,
- Les constructions de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,
- Les imitations par peinture de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois, sauf pour les parties en pierres reconstituées,
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit,
- Les couleurs violentes en façades, ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (y compris blanc et blanc cassé), en façade.

11.2. Toitures.

Types de toitures.

Elles doivent s'inscrire dans le mouvement général des groupements anciens.
Les constructions seront couvertes par une toiture de pente traditionnelle s'accordant avec les pentes voisines. D'autres types de toiture pourront être autorisés au vu d'un projet architectural de qualité. Les toitures terrasses ne seront autorisées que si elles ne sont pas visibles des espaces publics ou pour les équipements d'intérêt général, et elles seront végétalisées.

Matériaux de couverture.

Sont interdits :
- la tôle pour les constructions à usage d'habitation,
- tout matériau ne respectant pas les tons schistes, hormis les toitures végétalisées qui sont expressément autorisées,
- les matériaux transparents ou translucides, hormis pour les vérandas, verrières, abris de piscine, auvents, ainsi que pour les panneaux solaires et photovoltaïques.

Néanmoins, peuvent être autorisés ponctuellement d'autres types de toitures, s'il n'en résulte pas une distorsion architecturale avec l'environnement bâti de la rue.

11.3. Murs / Revêtements extérieurs.

Dans le cas de réhabilitations, les constructions traditionnelles en pierre locale devront être préservées et ne pourront être revêtues d'un quelconque revêtement extérieur.

Les enduits teintés le seront dans la masse et dans des tons proches de la pierre locale.

Pour les constructions neuves, le joint sera en harmonie avec la couleur de la pierre.

Sont interdits :

- Les imitations de matériaux naturels, par peinture, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, sauf pour les parties en pierres reconstituées,
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...
- Les bardages en tôle ondulée sur les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- Les couleurs violentes en façades ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (y compris blanc et blanc cassé),
- L'emploi de matériaux d'aspect ou de couleur formant contraste ou discordance avec l'environnement ou le paysage.

11.4. Ouvertures - Menuiseries.

Les baies (percements) à créer ou à modifier seront de format vertical (plus haut que large). Les menuiseries des fenêtres seront de style traditionnel, à 4 ou 6 divisions. On pourra envisager des percements différents si ceux-ci participent à une composition architecturale contemporaine de qualité, et sous réserve de ne pas altérer la composition d'une façade ancienne.

Sont interdits :

- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

Néanmoins, d'autres proportions de percements, volumes ou matériaux pourront être acceptés, dans le cadre d'un projet de qualité environnementale et architecturale.

11.5. Antennes paraboliques - coffrets de pompes à chaleur

Les antennes paraboliques et coffrets de pompes à chaleur seront situés sur les parties non visibles des espaces publics ; à défaut, les antennes paraboliques pourront être posées en toiture à condition d'être de couleur similaire au support.

Sont interdits:

- Les paraboles et coffrets de pompe à chaleur en applique sur les façades sur rue.

11.6. Coffrets de branchement.

Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être intégrés dans la clôture lorsqu'elle existe ou dans la maçonnerie.

11.7. Extension des constructions - Garages et annexes.

Ils devront être traités en harmonie avec la construction principale et les constructions avoisinantes, tant par leur volume et leur pente de toiture, que par la nature des matériaux utilisés et l'équilibre des ouvertures par rapport aux façades principales.

11.8. Clôtures sur voie publique.

Elles seront d'un modèle simple et dépourvues de toute ornementation fantaisiste. Elles devront s'intégrer aux constructions voisines.
Leur hauteur totale sera inférieure à 1,60 m, et celle des murs bahuts inférieure à 0,80 m. Des adaptations pourront cependant être rendues possibles selon la configuration du terrain, afin d'obtenir un ensemble harmonieux, notamment en cas de différences de niveaux importantes, au niveau d'un même périmètre clos.
Les murs et murets en pierre existants devront être conservés ou reconstruits à l'identique.

Les clôtures en grillage seront doublées d'une haie vive respectant la composition bocagère locale.

Sont interdits :

- Les éléments de clôture pleins préfabriqués en ciment,
- Les imitations de matériaux naturels, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

ARTICLE UA12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT :

Pour les constructions neuves, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

Les caractéristiques minimales des équipements sont fixées ainsi qu'il suit :

Constructions neuves à usage d'habitation :

. une place de stationnement ou de garage par habitation,

. 1,5 place de parking par logement pour les habitations collectives, les logements sociaux locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat n'étant pas soumis à cette obligation.

Pour les constructions existantes, dans le cadre d'une rénovation ou démolition, une place de stationnement ou de garage par habitation sera demandée si la superficie du terrain le permet.

Autres constructions :

. le nombre de places sera fixé lors de la demande de permis de construire compte tenu du type de construction projeté, de son occupation, de sa localisation et de la nature de l'activité éventuelle qui y sera exercée.

Si la nature du sol le permet, le traitement des aires de stationnement devra permettre l'infiltration des eaux pluviales, sous réserve d'assurer la qualité des effluents. Par ailleurs, ce traitement devra être adapté à la circulation des personnes à mobilité réduite.

Les caractéristiques des parcs créés ou réaménagés doivent permettre une évolution satisfaisante des véhicules répondant aux conditions de sécurité et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite. Un espace réservé aux deux roues sera obligatoirement réservé, avec un minimum de 5 m², sauf pour les constructions existantes ou en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

ARTICLE UA13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons (cheminements, aire de jeux) seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue. A l'intérieur des marges de recul visibles de la rue, les surfaces résiduelles seront traitées en jardin d'agrément.
Les plantations existantes seront maintenues ou seront remplacées par des essences locales (cf : liste de recommandations d'essences locales en annexe).

Les parkings de surface devront recevoir un aménagement végétal sur 15 % minimum de leur superficie.
Les haies seront plantées dans le respect de la composition bocagère traditionnelle locale.

ARTICLE UA14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL :

Néant

ARTICLE UA15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES :

Article non réglementé.

ARTICLE UA16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES :

Article non réglementé.

CHAPITRE II – ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

Elle correspond aux extensions périphériques du centre ancien, de moyenne densité et plus ou moins récentes à vocation mixte d'habitat (constructions individuelles et petits immeubles collectifs), d'activité et de service.

La zone UB comprend l'emplacement réservé n° 2 correspondant à l'aménagement d'un accès sécurisé à partir de la RD31.

ARTICLE UB1 – TYPE D'OCCUPATION DES SOLS INTERDITS :

1.1. Sont interdits dans toute la zone :

- Les activités industrielles et les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Les commerces de plus de 300 m² de surface de vente,
- Les nouveaux bâtiments à usage agricole,
- Les élevages autres que de type familial,
- Les terrains de camping et le stationnement de caravane, qu'il soit soumis ou non à autorisation et quelle que soit sa durée, hormis sur les terrains où est implantée la construction achevée constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les éoliennes de type aérogénérateur à haute production d'énergie électrique,
- Les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures,
- Les abris de jardins de plus de 20m² ne dépendant pas d'une habitation,
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB2 – TYPE D'OCCUPATION DES SOLS OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES:

2.1. Rappels.

1. Les clôtures sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme **en dehors des cas prévus à l'article** R.421-12 du même code, qui impose une déclaration préalable avant leur édification *(article R.421-2 du code de l'urbanisme).*

2. Les murs sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur **hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres**, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme. Leur édification est alors soumise à déclaration préalable *(article R.421-2 du code de l'urbanisme).*

3. Les travaux, ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des éléments bâtis identifiés sur **le document graphique du règlement,** doivent être précédés de l'obtention préalable d'un permis de démolir, en application de l'article R.421-28 e du Code de l'Urbanisme.

4. Conformément à l'article L.123-1-14 du code de l'urbanisme, **l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée**, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

2.2. Sont admises sous conditions les occupations ou utilisations du sol ci-après :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans,
- Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article UB1, et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...),
- Les modifications et extensions des bâtiments et installations existants interdits par l'article UA1, à condition que les modifications entreprises soient légères, qu'elles ne soient pas susceptibles d'aggraver le danger ou les

inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...), ou qu'elles s'accompagnent de la mise en œuvre des dispositions nécessaires pour éviter l'aggravation des nuisances,

- Les garages et autres annexes, sous réserve de ne pas créer de distorsion architecturale avec le bâti attenant.
- Les abris de jardins, sous réserve de ne pas excéder 20 m² et de dépendre d'une habitation,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.

ARTICLE UB3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Généralités.

Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière, etc...

3.2. Voirie.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules de livraison et des véhicules de lutte contre l'incendie, à l'exception des voies destinées à être prolongées ultérieurement.

Il n'est pas fixé de caractéristiques minimales pour les voies nouvelles.

Des voies douces peuvent être imposées dans l'aménagement des nouvelles voies facilitant l'accès aux piétons, cyclistes et aux personnes à mobilité réduite.

3.3. Accès.

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par 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.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel, qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

L'accès aux constructions devra être réalisé selon les besoins des personnes à mobilité réduite.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique de 3 m de largeur minimum. Cet accès doit être placé à 12 m au moins des intersections des voies.

ARTICLE UB4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau

- Eau potable :

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

- Eau à usage non domestique :

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2. Assainissement

- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à une station d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence de réseau public aboutissant à un dispositif collectif d'épuration :

- L'assainissement individuel est obligatoire.
- Les dispositions adoptées devront être conformes à l'arrêté du 9 septembre 2009 fixant les principes techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs.
- Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il sera réalisé.
- La commune doit s'assurer de la conformité réglementaire de l'installation.

- Eaux résiduaires professionnelles et industrielles :

Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

- Eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenant aux constructions constituant les fonds intérieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur le domaine public seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant. Cependant, toutes les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements pourront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur. La récupération des eaux pluviales pour des usages non domestiques est autorisée sous réserve de respecter les normes sanitaires en vigueur. Si l'infiltration s'avère cependant impossible, quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement générés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux.

4.3. Electricité et réseau de chauffage

L'enfouissement des réseaux ou la dissimulation des branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

Si les conditions techniques de réalisation le permettent, des solutions alternatives mettant en œuvre une énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, éolien, hydroélectricité, géothermie, etc.), en terme d'éclairage public ou de chauffage collectif seront adoptées.
Les constructions à usage d'habitation ou à usage tertiaire devront être équipées de dispositifs permettant le choix ou le remplacement à tout moment de la vie du bâtiment, de tout type d'énergie.

4.4. Réseaux divers : télécommunications et vidéocommunications

Les réseaux sont réalisés conformément aux textes en vigueur. L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandés.

4.5. Collecte des ordures ménagères

Les constructions neuves à usage d'habitation collective et les opérations groupées (à compter de 3 logements) pourront bénéficier d'un emplacement à containers pour les ordures ménagères ou assimilées, correspondant aux exigences du tri sélectif.

ARTICLE UB5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

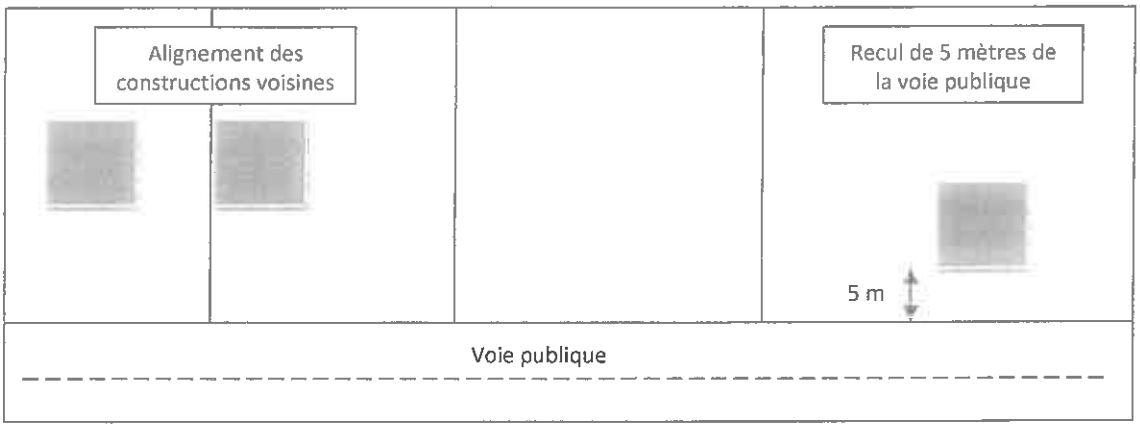
Dès lors qu'un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, un terrain ne peut recevoir une construction que si sa superficie minimale est conforme aux conclusions de l'étude de sol préalable.

ARTICLE UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions doivent être édifiées :

- **en respectant un recul de 5 mètres** au moins de l'alignement des voies.
- **ou à l'alignement des bâtiments** riverains (alignement de fait),

Toutefois l'alignement ou le recul pourront être imposés pour des raisons d'urbanisme, d'architecture ou de conception bioclimatique, ainsi que pour des équipements d'intérêt général.



ARTICLE UB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

7.1. Sur toute la longueur des limites séparatives :

Les bâtiments peuvent être implantés en limites séparatives.

Pour les bâtiments qui ne seraient pas implantés en limite, la distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction (y compris marches et perrons en saillie de plus de 0,60 m) au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **3 mètres.**

7.2. D'autres implantation que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- lorsque le bâtiment doit être adossé à un bâtiment en bon état construit en limite de propriété, et sur une profondeur maximale égale à ce dernier,
- lorsque les propriétaires voisins s'engagent par acte authentique à édifier simultanément des bâtiments de dimensions sensiblement égales,
- lorsqu'il y a création de " cours communes " dans les conditions fixées aux articles R. 471-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble,
- pour les annexes,
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt général,

- pour des raisons de conception bioclimatique, et notamment pour l'isolation extérieure des constructions.

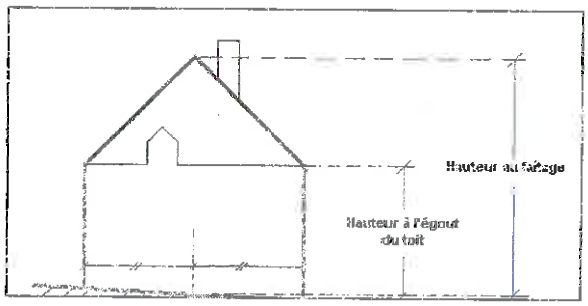
ARTICLE UB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE :

Les constructions devront être implantées :
- soit en mitoyenneté,
- soit en respectant une distance de sécurité au moins égale à 2.50 mètres entre les constructions.

Il convient de satisfaire à l'ensemble des règles en vigueur en matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicables aux types de constructions projetées.

ARTICLE UB9 – EMPRISE AU SOL :

Article non réglementé



ARTICLE UB10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS :

10.1. Pour les constructions individuelles, la hauteur des constructions ne doit pas excéder un niveau au-dessus du rez-de-chaussée (R + 1+ combles)

Toutefois, dans le cas d'un alignement de rue, la hauteur des constructions devra s'aligner sur la ligne générale des constructions voisines, à plus ou moins 0,50 m.

Les abris de jardins sont limités à 2,5 mètres à l'égout.

10.2. Pour les constructions collectives, la hauteur des constructions ne doit pas excéder deux niveaux au-dessus du rez-de-chaussée (R + 2 + combles)

A l'exception des immeubles collectifs existants identifiés au règlement graphique où la hauteur des constructions ne devra pas excéder R + 3 + combles.

Toutefois, dans le cas d'un alignement de rue, la hauteur des constructions devra s'aligner sur la ligne générale des constructions voisines, à plus ou moins 0,50 m.

10.3. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt général.

ARTICLE UB11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS :

11.1. Dispositions générales.

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect général (ou certains détails de leurs façades), à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.
Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Ces constructions devront être adaptées au relief du terrain.

Les projets participeront par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc. Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Sont interdits :

- Toute volumétrie représentative d'une architecture étrangère à la région,
- Les constructions de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,
- Les imitations par peinture de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois, sauf pour les parties en pierres reconstituées,
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (y compris blanc et blanc cassé).

11.2. Toitures.

Types de toitures.

Elles doivent s'inscrire dans le mouvement général des groupements anciens.
Les constructions seront couvertes par une **toiture de pente traditionnelle** s'accordant avec les pentes des constructions voisines. D'autres types de toiture pourront être autorisés au vu d'un projet architectural de qualité. Les toitures terrasses sont autorisées à conditions qu'elles ne soient pas visibles des espaces publics. Elles seront obligatoirement végétalisées.

Matériaux de couverture.

Sont interdits :

** Pour les bâtiments à usage d'habitation, de commerce et de bureaux, y compris les adjonctions:*
- la tôle, quelque que soient sa forme et sa coloration,
- tuile noire et fibro-ciment de dimensions autres que 40x24, qui peut être accepté,
- tout matériau ne respectant pas les tons schistes, hormis les toitures végétalisées qui sont expressément autorisées,
- les matériaux transparents ou translucides, hormis pour les vérandas, verrières, abris de piscine, auvents, ainsi que pour les panneaux solaires et photovoltaïques.

** Pour les autres bâtiments :*
- les couvertures en tôle non peinte,
- tout matériau ne respectant pas les tons schistes, à l'exception des matériaux transparents ou translucides de ton neutre autorisés pour les vérandas et verrières, ainsi que pour les panneaux solaires et photovoltaïques.

Néanmoins, peuvent être autorisés ponctuellement d'autres types de toitures, sous réserve des autres prescriptions émises dans cet article, s'il n'en résulte pas une distorsion architecturale avec l'environnement bâti de la rue.

11.3. Murs / Revêtements extérieurs.

Les constructions traditionnelles en pierre locale devront être préservées et ne pourront être revêtues de ciment ou de peinture. Toutefois, l'isolation extérieure par bardage sur une maçonnerie traditionnelle pourra être admise dans le cadre d'un projet de qualité : permettant de garantir une isolation plus performante.

Un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal doit être privilégié.

Les enduits teintés le seront dans la masse et dans des tons proches de la pierre locale.

Sont interdits :

- Les imitations de matériaux naturels, par peinture, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois,
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...
- Les bardages en tôle ondulée sur les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (y compris blanc et blanc cassé),

- L'emploi de matériaux d'aspect ou de couleur formant contraste ou discordance avec l'environnement ou le paysage.

11.4. Ouvertures - Menuiseries.

Sont interdits :

- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

Néanmoins, d'autres proportions de percements, volumes ou matériaux pourront être acceptés, dans le cadre d'un projet de qualité environnementale et architecturale.

11.5. Antennes paraboliques - coffrets de pompes à chaleur

Les antennes paraboliques et coffrets de pompes à chaleur seront situés sur les parties non visibles des espaces publics ; à défaut, les antennes paraboliques pourront être posées en toiture ; dans tous les cas, elles seront de couleur similaire au support.

Sont interdits:

- Les paraboles et coffrets de pompe à chaleur en applique sur les façades sur rue.

11.6. Coffrets de branchement.

Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être intégrés dans la clôture lorsqu'elle existe.

11.7. Extension des constructions - Garages et annexes.

Ils devront être traités en harmonie avec la construction principale et les constructions avoisinantes, tant par leur volume et leur pente de toiture, que par la nature des matériaux utilisés et leurs ouvertures.

11.8. Clôtures sur voie publique.

Elles seront d'un modèle simple et dépourvues de toute ornementation fantaisiste. Elles devront s'intégrer aux constructions voisines.
Leur hauteur totale sera inférieure à 1,60 m, et celle des murs bahuts inférieure à 0,80 m. Des adaptations pourront cependant être rendues possibles selon la configuration du terrain, afin d'obtenir un ensemble harmonieux, notamment en cas de différences de niveaux importantes, au niveau d'un même périmètre clos.

Les murs et murets en pierre existants devront être conservés ou reconstruits à l'identique.

Les clôtures en grillage seront doublées d'une haie vive respectant la composition bocagère locale.

Sont interdits :

- Les éléments de clôture pleins préfabriqués en ciment,
- Les imitations de matériaux naturels, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, sauf pour les parties en pierres reconstituées,
- Les couleurs violentes en façades, ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

ARTICLE UB12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

Les caractéristiques minimales des équipements sont fixées ainsi qu'il suit :

Constructions à usage d'habitation :

. une place de stationnement ou de garage par habitation,

. 1,5 place de parking par logement pour les habitations collectives, les logements sociaux locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat n'étant pas soumis à cette obligation.

Autres constructions :

. le nombre de places sera fixé lors de la demande de permis de construire compte tenu du type de construction projeté, de son occupation, de sa localisation et de la nature de l'activité éventuelle qui y sera exercée.

Si la nature du sol le permet, le traitement des aires de stationnement devra permettre l'infiltration des eaux pluviales, sous réserve d'assurer la qualité des effluents. Par ailleurs, ce traitement devra être adapté à la circulation des personnes à mobilité réduite.

Les caractéristiques des parcs créés ou réaménagés doivent permettre une évolution satisfaisante des véhicules répondant aux conditions de sécurité et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite. Un espace réservé aux deux roues sera obligatoirement réservé, avec un minimum de 5 m², sauf pour les constructions existantes ou en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons (cheminements, aire de jeux) seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue. A l'intérieur des marges de recul visibles de la rue, les surfaces résiduelles seront traitées en jardin d'agrément.
Les plantations existantes seront maintenues ou seront remplacées par des par des essences locales (Cf. : liste de recommandations d'essences locales en annexe).

Les parkings de surface devront recevoir un aménagement végétal sur 15 % minimum de leur superficie.
Les haies seront plantées dans le respect de la composition bocagère traditionnelle locale.

ARTICLE UB14 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL :

Néant.

ARTICLE UB15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES :

Article non réglementé.

ARTICLE UB16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES :

Article non réglementé.

CHAPITRE IV – ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE UY

Extrait du rapport de présentation :

« Elle correspond aux terrains destinés à l'accueil d'activités artisanales, commerciales et de services.

Elle comprend deux secteurs :

- **un secteur UYr** comprenant les terrains où un risque de retrait-gonflement des argiles est pris en compte, toute opération ou construction envisagées dans ce secteur sera soumis à la consultation de la DRIRE,
- **un secteur UYm** correspondant à une zone mixte accueillant activités et habitat.

ARTICLE UY 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits dans toute la zone :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, hormis celles autorisées à l'article UY 2,
- Les constructions industrielles,
- Les installations susceptibles de générer des nuisances incompatibles avec la proximité de zones d'habitat,
- Les bâtiments à usage agricole,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les terrains de camping et le stationnement de caravane,
- Le changement de destination des constructions existantes, dès lors que cette destination n'est pas autorisée dans la zone,
- Les dépôts d'ordures ménagères,
- Les éoliennes de type aérogénérateur à haute production d'énergie,
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées à l'article R 111-31 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

2.1. Rappels

1. Les clôtures sont **dispensées de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du même code, qui impose une déclaration préalable avant leur édification *(article R.421-2 du code de l'urbanisme).*

2. Les murs sont **dispensés de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur **hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres**, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme. Leur édification est alors soumise à déclaration préalable *(article R.421-2 du code de l'urbanisme).*

2.2. Sont admises sous conditions les occupations ou utilisations du sol ci-après:

- Les habitations et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone,
- Les abris de jardin, les garages et autres annexes dépendant d'habitations existantes,
- Les constructions de toute nature et les dépôts autres que ceux nécessaires à l'activité, et sous réserve de ne pas occasionner de nuisances visuelles ou olfactives trop importantes,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans,
- Les modifications et les extensions limitées des bâtiments et installations existants, sans changement de vocation,
- Les constructions à usage d'équipements publics,
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public.

Dans le secteur UYm : les constructions à usage d'habitation,

Dans le secteur UYr : L'extension des constructions est admise sous réserve de prendre en compte les études de sol et les prescriptions adaptées au risque.

ARTICLE UY 3 – VOIRIE ET ACCES :

3.1. Généralités.

Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière, etc...

3.2. Voirie.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules de livraison et des véhicules de lutte contre l'incendie, à l'exception des voies destinées à être prolongées ultérieurement.

Il n'est pas fixé de caractéristiques minimales pour les voies nouvelles.

3.3. Accès.

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par 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.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel, qu'ils soient adaptés au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

En particulier, les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes au public, doivent être aménagés de manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 50 mètres de part et d'autre de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite de chaussée.

ARTICLE UY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

4.1. Alimentation en eau

- Eau potable :

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

- Eau à usage non domestique :

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2. Electricité et réseau de chauffage

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

Si les conditions techniques de réalisation le permettent, des solutions alternatives mettant en œuvre une énergie renouvelable (solaire photovoltaïque, éolien, hydroélectricité, géothermie, etc.), en terme d'éclairage public ou de chauffage collectif seront adoptées.

Les constructions à usage d'habitation ou à usage tertiaire devront être équipées de dispositifs permettant le choix ou le remplacement à tout moment de la vie du bâtiment, de tout type d'énergie.

4.3. Assainissement

- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à une station d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence de réseau public aboutissant à un dispositif collectif d'épuration:
L'assainissement individuel est obligatoire.
Les dispositions adoptées devront être conformes à l'arrêté du 9 septembre 2009 fixant les principes techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs.
Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il sera réalisé.
La commune doit s'assurer de la conformité réglementaire de l'installation.

- Eaux résiduaires d'activités économiques :

Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

- Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.
Les eaux pluviales s'écoulant sur le domaine public seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant. Cependant, toutes les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements pourront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur.

4.4. Réseaux divers : télécommunications et vidéocommunications

Les réseaux sont réalisés conformément aux textes en vigueur. L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

ARTICLE UY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Article non réglementé.

ARTICLE UY 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Recul

Les constructions devront respecter un recul de 5 mètres de l'alignement de la voie.

6.2. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble (lotissement, Zone d'Aménagement Concerté, etc.),
- lorsque le projet de construction intéresse une parcelle ayant au moins 50 mètres de front sur rue,

- lorsque le projet de construction s'adosse à un bâtiment en bon état et non frappé de servitude d'alignement déjà édifié en retrait, et sur le même alignement que celui-ci,
- pour des raisons de conception bioclimatique.

6.3. Dans le secteur UYm, pour les constructions à usage d'habitation autorisées et les installations de contrôle des accès, qui devront s'implanter à 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, ou de la limite latérale effective des voies privées déjà construites.

6.4. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- pour les constructions à usage d'équipements publics.

ARTICLE UY 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

7.1. Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de la parcelle au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 5 mètres.

7.2. Toutefois, des implantations joignant la limite séparative sont possibles :

- à condition que des mesures spéciales soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu),
- pour les annexes d'une hauteur en tout point et en limite de propriété, inférieure à 4 m,
- pour des raisons de conception bioclimatique.

ARTICLE UY 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE :

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 5 mètres.
La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à tout point de l'appui de toute baie éclairant une pièce d'habitation ou de travail d'une autre construction, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE UY 9 – EMPRISE AU SOL :

Article non réglementé.

ARTICLE UY 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS :

10.1. Rappel :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout des toitures.

10.2. Hauteur absolue des constructions autorisées :

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder un étage droit au-dessus du rez-de-chaussée.
Les autres constructions sont limitées à 12 mètres.

10.3. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- pour les constructions à usage d'équipements publics.

ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET LEURS ABORDS :

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect général (ou certains détails de leurs façades), à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.
Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc. Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.
Les constructions devront par leur volumétrie, leurs matériaux et leur coloration s'inscrire avec discrétion dans le site environnant.
Les éclairages des enseignes seront indirects (exemple: spots "perroquet"), évitant ainsi les caissons lumineux ou devanture du même type.

Sont interdits dans toute la zone :

- les couvertures et bardages en tôle non peinte,
- les couleurs criardes.

ARTICLE UY 12 - OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques et des dispositions réglementaires en vigueur.
Si la nature du sol le permet, le traitement des aires de stationnement devra permettre l'infiltration des eaux pluviales, sous réserve d'assurer la qualité des effluents.
Les caractéristiques des parcs créés ou réaménagés doivent permettre une évolution satisfaisante des véhicules répondant aux conditions de sécurité et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite. Un espace réservé aux deux roues sera obligatoirement réservé, avec un minimum de 5 m², sauf pour les constructions existantes ou en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

- Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue.
- Les autres parties non construites qui ne sont pas nécessaires au stockage seront engazonnées sur 10% minimum de la surface totale du terrain, et plantées, à raison d'un arbre au moins par 100m² de terrain.
- Les haies seront plantées dans le respect de la composition bocagère traditionnelle locale (cf : liste de recommandations d'essences locales en annexes).

ARTICLE UY 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL :

Article non réglementé.

ARTICLE UY15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES :

Article non réglementé.

ARTICLE UY16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES :

Article non réglementé.

CHAPITRE IV – ZONE UZ

CARACTERE DE LA ZONE UZ

Extrait du rapport de présentation :

" Elle correspond aux terrains destinés à l'accueil d'activités artisanales et aux installations nuisantes.
Elle comprend :

- Le **secteur UZi** correspondant à la zone inondable du Plan de Prévention des Risques Inondations (P.P.R.i). Dans ce secteur, il y a lieu de se reporter au règlement du P.P.R.i annexé au dossier de P.L.U. (Cf. Pièce n°5f), qui prévoit des règles d'urbanisme, mais aussi de construction et autres liées à la maintenance et aux usages.

ARTICLE UZ 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits dans toute la zone :

* Les constructions nouvelles à usage d'habitation, hormis celles autorisées à l'article UZ2,
* Les installations susceptibles de générer des nuisances incompatibles avec la proximité de zones d'habitat,
* Les bâtiments à usage agricole,
* L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
* Les terrains de camping et le stationnement de caravane,
* Le changement de destination des constructions existantes, dès lors que cette destination n'est pas autorisée dans la zone,
* Les dépôts d'ordures ménagères,
* Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées à l'article R 111-31 du Code de l'Urbanisme,

1.2., Sont interdits en plus dans le secteur UZi :

- Les constructions, remblais, plantations, travaux et installations de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux autorisés dans les rubriques du règlement du P.P.R.i. annexé au dossier de P.L.U. (Cf. Pièce n°5f), dès lors qu'ils ne sont pas interdits à l'article UZ1.1.

ARTICLE UZ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

2.1. Rappels

1. Les clôtures sont **dispensées de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme **en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du même code**, qui **impose une déclaration préalable avant leur** édification *(article R.421-2 du code de l'urbanisme).*

2. Les murs sont **dispensés de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur **hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres**, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme. Leur édification est alors soumise à déclaration préalable *(article R.421-2 du code de l'urbanisme).*

2.2. Sont admises sous conditions les occupations ou utilisations du sol ci-après:

* Les habitations et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone,
* Les abris de jardin, les garages et autres annexes dépendant d'habitations existantes,
* Les constructions de toute nature et les dépôts,
* La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans,
* Les modifications et les extensions limitées des bâtiments et installations existants, sans changement de vocation,
* Les constructions à usage d'équipements publics,
* Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public.

2.3. Dans le secteur UZi :

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas aggraver les risques liés aux inondations, ni gêner l'écoulement des eaux. Il convient de se reporter au règlement du P.P.R.i annexé au dossier de P.L.U. (Cf. Pièce n°5f).

ARTICLE UZ 3 – VOIRIE ET ACCES :

3.1. Généralités.

Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière, etc...

3.2. Voirie.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules de livraison et des véhicules de lutte contre l'incendie, à l'exception des voies destinées à être prolongées ultérieurement.

Il n'est pas fixé de caractéristiques minimales pour les voies nouvelles.

3.3. Accès.

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par 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.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel, qu'ils soient adaptés au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

En particulier, les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes au public, doivent être aménagés de manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 50 mètres de part et d'autre de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite de chaussée.

ARTICLE UZ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

4.1. Alimentation en eau

- Eau potable :

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

- Eau à usage non domestique :

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2. Electricité et réseau de chauffage

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

Si les conditions techniques de réalisation le permettent, des solutions alternatives mettant en œuvre une énergie renouvelable (solaire photovoltaïque, éolien, hydroélectricité, géothermie, etc.), en terme d'éclairage public ou de chauffage collectif seront adoptées.

Les constructions à usage d'habitation ou à usage tertiaire devront être équipées de dispositifs permettant le choix ou le remplacement à tout moment de la vie du bâtiment, de tout type d'énergie.

4.3. Assainissement

- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à une station d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence de réseau public aboutissant à un dispositif collectif d'épuration:
L'assainissement individuel est obligatoire.
Les dispositions adoptées devront être conformes à l'arrêté du 9 septembre 2009 fixant les principes techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs.
Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il sera réalisé.
La commune doit s'assurer de la conformité réglementaire de l'installation.

- Eaux résiduaires d'activités économiques :

Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

- Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.
Les eaux pluviales s'écoulant sur le domaine public seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant. Cependant, toutes les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements pourront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur.

4.4. Réseaux divers : télécommunications et vidéocommunications

Les réseaux sont réalisés conformément aux textes en vigueur. L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

ARTICLE UZ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Article non réglementé.

ARTICLE UZ 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Recul

Les constructions devront respecter un recul compris entre 5 et 10 mètres de l'alignement de la voie.

6.2. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble (lotissement, Zone d'Aménagement Concerté, etc.),
- lorsque le projet de construction intéresse une parcelle ayant au moins 50 mètres de front sur rue,
- lorsque le projet de construction s'adosse à un bâtiment en bon état et non frappé de servitude d'alignement déjà édifié en retrait, et sur le même alignement que celui-ci,

- pour des raisons de conception bioclimatique.

6.3. Pour les constructions à usage d'habitation autorisées sur la zone et les installations de contrôle des accès, qui devront s'implanter à 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, ou de la limite latérale effective des voies privées déjà construites.

6.4. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- pour les constructions à usage d'équipements publics.

ARTICLE UZ 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

7.1. Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de la parcelle au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 5 mètres.

7.2. Toutefois, des implantations joignant la limite séparative sont possibles :

- à condition que des mesures spéciales soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu),
- pour les annexes d'une hauteur en tout point et en limite de propriété, inférieure à 4 m,
- pour des raisons de conception bioclimatique.

ARTICLE UZ 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE :

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 5 mètres.
La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à tout point de l'appui de toute baie éclairant une pièce d'habitation ou de travail d'une autre construction, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE UZ 9 – EMPRISE AU SOL :

Article non réglementé.

ARTICLE UZ 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS :

10.1. Rappel :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout des toitures.

10.2. Hauteur absolue des constructions autorisées :

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder un étage droit au-dessus du rez-de-chaussée.
Les autres constructions sont limitées à 12 mètres.

10.3. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- pour les constructions à usage d'équipements publics.

ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET LEURS ABORDS :

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect général (ou certains détails de leurs façades), à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.
Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et

occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc. Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Les constructions devront par leur volumétrie, leurs matériaux et leur coloration s'inscrire avec discrétion dans le site environnant.
Les éclairages des enseignes seront indirects (exemple: spots "perroquet"), évitant ainsi les caissons lumineux ou devanture du même type.

Sont interdits dans toute la zone :

- les couvertures et bardages en tôle non peinte
- les couleurs criardes, les couleurs violentes ou les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

Dans le secteur UZi :

Il y a lieu de se reporter au règlement du Plan de Prévention des Risques Inondations (P.P.R.i) annexé au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE UZ 12 - OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques et des dispositions réglementaires en vigueur.
Si la nature du sol le permet, le traitement des aires de stationnement devra permettre l'infiltration des eaux pluviales, sous réserve d'assurer la qualité des effluents.
Les caractéristiques des parcs créés ou réaménagés doivent permettre une évolution satisfaisante des véhicules répondant aux conditions de sécurité et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite. Un espace réservé aux deux roues sera obligatoirement réservé, avec un minimum de 5 m², sauf pour les constructions existantes ou en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

ARTICLE UZ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

- Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue.
- Les autres parties non construites qui ne sont pas nécessaires au stockage seront engazonnées sur 10% minimum de la surface totale du terrain, et plantées, à raison d'un arbre au moins par 100m² de terrain.
- Les haies seront plantées dans le respect de la composition bocagère traditionnelle locale (cf : liste de recommandations d'essences locales en annexe).

ARTICLE UZ 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL :

Article non réglementé.

ARTICLE UZ 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES :

Article non réglementé.

ARTICLE UZ 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES :

Article non réglementé.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

Extrait du rapport de présentation :

« Cette zone comprend les terrains à caractère naturel de DEVILLE, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation mixte d'habitat, de services, d'activités artisanales et commerciales.
L'aménagement de ces zones est soumis aux conditions établies dans le document " Orientations d'Aménagement et de programmation".

La zone 1AU comporte **des éléments remarquables naturels** qui méritent d'être préservés au titre des dispositions de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, permettant « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. »
Il s'agit plus particulièrement des arbres situés en fonds de parcelles en raison de la présence de l'ardoisière à proximité.

ARTICLE 1AU.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

* Les constructions de toute nature, à l'exception de celles autorisées à l'article 1.AU.2,
* Les installations classées pour la protection de l'environnement,
* L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
* Les dépôts de toute nature,
* Parcs d'attraction,
* Dépôts de véhicules,
* Les éoliennes de type aérogénérateur à haute production d'énergie électrique,
* Les abris de jardins de plus de 20m² ne dépendant pas d'une habitation,
* Les terrains de camping et le stationnement de caravane,
* Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées aux articles R.111-31 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Rappels

1. Les clôtures sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du même code, qui impose une déclaration préalable avant leur édification *(article R.421-2 du code de l'urbanisme).*
2. Les murs sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme. Leur édification est alors soumise à déclaration préalable *(article R.421-2 du code de l'urbanisme).*

2.2 Sont admises sous conditions les occupations ou utilisations du sol ci-après:

* Les constructions individuelles à usage d'habitation,
* Les commerces, les bureaux et les services si leur création :
  - entre dans le cadre d'une opération d'ensemble telle que définie ci-dessus,
  - ou résulte d'un changement de destination des constructions existantes.
* Les petites unités artisanales (entrepôt / stockage) si leur création,
  - entre dans le cadre d'une opération d'ensemble telle que définie ci-dessus,

ou résulte d'un changement d'affectation des constructions existantes (constructions mixtes habitat / artisanat).

* Le changement de destination des constructions existantes, y compris leurs extensions et leurs modifications limitées, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article 1AU1, et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...),
* La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans,
* Les garages, les annexes et les abris de jardins dépendant d'habitations existantes.
* Les abris de jardins, sous réserve de ne pas excéder 20 m² et de dépendre d'une habitation,
* Les exhaussements et les affouillements des sols, dans la mesure où leur création résulte de la préparation du terrain à une construction autorisée,
* Les constructions à usage d'équipements d'intérêt général,
* Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public (ex : canalisations de transport de gaz, lignes électriques, etc.).

ARTICLE 1AU.3 – VOIRIE ET ACCES

3.1. Voirie.

Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière, etc...
Dans les nouvelles opérations d'aménagement, les impasses sont interdites ; pour les voies provisoires se terminant en impasse, elles doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules de livraison et des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les caractéristiques des voiries devront respecter les principes généraux établis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

3.2. Accès.

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel, qu'ils soient adaptés au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

ARTICLE 1AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau

- Eau potable :

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

- Eau à usage non domestique :

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2. Electricité et réseau de chauffage

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.
Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

4.3. Assainissement

- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à une station d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.
En l'absence de réseau public aboutissant à un dispositif collectif d'épuration :

- **L'assainissement individuel est obligatoire.**
- Les dispositions adoptées devront être conformes à l'arrêté du 9 septembre 2009 fixant les principes techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs.
- Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il sera réalisé.
- La commune doit s'assurer de la conformité réglementaire de l'installation.

- Eaux résiduaires d'activités économiques :

Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

- Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur le domaine public seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant. Cependant, toutes les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements pourront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur. On favorisera en outre la récupération des eaux pluviales pour des usages non domestiques (arrosage du jardin, lavage des voitures, éventuellement eau des toilettes).

4.4. Réseaux divers : télécommunications et vidéocommunications

Les réseaux sont réalisés conformément aux textes en vigueur. L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandés en fonction des possibilités techniques de réalisation.

4.5. Collecte des ordures ménagères

Les constructions neuves à usage d'habitation collective et les opérations groupées (à compter de 3 logements) pourront bénéficier d'un emplacement à containers pour les ordures ménagères ou assimilées, correspondant aux exigences du tri sélectif.

ARTICLE 1AU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

L'ouverture à l'urbanisation des terrains pourra s'effectuer par tranches successives.

Les terrains constructibles répondront aux caractéristiques de principes figurées aux orientations d'aménagement.

ARTICLE 1AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions doivent observer un recul de 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques existantes modifiées ou à créer ou de la limite latérale effective des voies privées.

Pour l'ensemble de la zone, ce recul ne pourra excéder 10 mètres.

6.2. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- pour des raisons d'urbanisme et d'architecture justifiées par un projet d'ensemble.
- lorsque l'observation de la marge de recul aurait pour effet, en raison de la topographie des lieux, de rendre difficile l'accès aux habitations,
- pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt général,
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- pour les extensions et modifications de bâtiments existants,
- pour les annexes,
- sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural remarquable.
- pour des raisons de conception bioclimatique.

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

7.1. Sur toute la longueur des limites séparatives :

Les constructions à usage d'habitation peuvent s'implanter en limite séparative.
Pour les constructions qui ne seraient pas implantées en limite, la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction (y compris marches et perrons en saillie de plus de 0,60 m) au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **3 mètres.**

7.2. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- pour les constructions dont la hauteur en tout point et en limite de propriété n'excède pas 4 mètres,
- pour s'apignonner sur une construction existante en bon état ou sur une construction réalisée simultanément.
- en raison des qualités d'urbanisme ou d'architecture à justifier par le plan de composition ou le plan de masse.
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt général,
- pour les extensions et modifications de bâtiments existants,
- en raison des qualités d'urbanisme ou d'architecture à justifier par le plan de composition ou le plan de masse,
- pour des raisons de conception bioclimatique.

ARTICLE 1AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Les constructions devront être implantées :
- soit en mitoyenneté,
- soit en respectant une distance de sécurité au moins égale à 2.50 mètres entre les constructions.

Il convient de satisfaire à l'ensemble des règles en vigueur en matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicables aux types de constructions projetées.

ARTICLE 1AU.9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé

ARTICLE 1AU.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder un niveau au-dessus du rez-de-chaussée (R + 1 + combles).

Pour les autres bâtiments dont la hauteur n'est pas exprimable en niveaux, cette dernière est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

Les abris de jardins sont limités à 2,5 mètres à l'égout.

10.2. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt général.

ARTICLE 1AU.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales.

Sauf acceptation par la commune d'un projet architectural justifiant de la non application des règles ci-après, notamment en raison de la qualité du projet et de son intégration à l'environnement bâti ou non, par la production d'une notice d'impact, il sera fait application des règles de l'article 11.

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect général (ou certains détails de leurs façades), à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc. Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

11.2. Adaptation au terrain naturel.

Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant les mouvements naturels du sol.

L'implantation des constructions devra être adaptée au terrain naturel, afin d'éviter la création d'un relief artificiel en surélévation, trop important par rapport au terrain naturel. Les garages en sous-sol enterrés ne seront autorisés que si le terrain naturel présente une pente suffisante et s'ils sont raccordables aux réseaux. Par ailleurs, ils devront présenter une isolation thermique suffisante par rapport à la surface d'habitation et devront être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances (gaz, huiles, etc.) à l'habitation sus-jacente.

11.3. Volumétrie.

Les constructions devront s'inscrire de façon harmonieuse dans le paysage et respecter ses lignes générales.

11.4. Toitures.

Types de toitures :

Elles doivent s'inscrire dans le mouvement général des groupements anciens.

Les constructions seront couvertes par une **toiture de pente traditionnelle** s'accordant avec les pentes des constructions voisines. D'autres types de toiture pourront être autorisés au vu d'un projet architectural de qualité. Les toitures terrasses sont autorisées à conditions qu'elles ne soient pas visibles des espaces publics. Elles seront de préférence végétalisées.

Les panneaux solaires devront être encastrés.

Matériaux de couverture

La teinte des toitures devra s'harmoniser avec celle des constructions environnantes.

Sont interdits :

** Pour les bâtiments à usage d'habitation, de commerce et de bureaux, y compris les adjonctions:*

- la tôle, quelque que soient sa forme et sa coloration,
- tout matériau ne respectant pas les tons schistes, hormis les toitures végétalisées qui sont expressément autorisées,
- les matériaux transparents ou translucides, hormis pour les vérandas, verrières, abris de piscine, auvents, ainsi que pour les panneaux solaires et photovoltaïques.

** Autres bâtiments y compris les annexes (ateliers, hangars, garages, véranda...) :*

- les couvertures en tôle non peinte.

11.5. Murs / Revêtements extérieurs.

Sont interdits :

- Les imitations de matériaux naturels, par peinture, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois,
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ....
- Les bardages en tôle ondulée,
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage tels que les enduits blanc pur ou de teinte claire).

11.6. Ouvertures - Menuiseries.

Sont interdits :

- Les couleurs violentes en façades, ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

Néanmoins, d'autres proportions de percements, volumes ou matériaux pourront être acceptés, dans le cadre d'un projet de qualité environnementale et architecturale.

11.7. Antennes paraboliques – coffrets de pompes à chaleur

Les antennes paraboliques et pompes à chaleur seront situées sur les parties non visibles des espaces publics ou à défaut en toiture pour les paraboles qui seront de couleur similaire au support.

Sont interdits :

- Les paraboles et pompes à chaleur en applique sur les façades sur rue.

11.8. Extension des constructions - Garages et annexes.

Ils devront être traités en harmonie avec la construction principale et les constructions avoisinantes, tant par leur volume et leur pente de toiture, que par la nature des matériaux utilisés et leurs ouvertures.

11.9. Clôtures sur voie publique.

Elles seront d'un modèle simple et dépourvues de toute ornementation fantaisiste.
L'utilisation d'essences locales est souhaitée en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage.
Leur hauteur totale ne pourra excéder 1,60 m mais pourra être adaptée à la configuration du terrain, afin d'obtenir un ensemble harmonieux, notamment en cas de différences de niveaux importantes, au niveau d'un même périmètre clos.

Sont interdits :

- Les éléments de clôture pleins préfabriqués en ciment.
- Les imitations par peinture de matériaux naturels, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...
- Les grilles aux motifs compliqués, qu'elles soient en béton ou en fer forgé,

- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage

ARTICLE 1AU.12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.
Si la nature du sol le permet, le traitement des aires de stationnement devra permettre l'infiltration des eaux pluviales, sous réserve d'assurer la qualité des effluents.
Les caractéristiques des parcs créés ou réaménagés doivent permettre une évolution satisfaisante des véhicules répondant aux conditions de sécurité et de confort.
Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite. Un espace réservé aux deux roues sera obligatoirement réservé, avec un minimum de 5 m², sauf pour les constructions existantes ou en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Les caractéristiques minimales des équipements sont fixées ainsi qu'il suit :

- *Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation* :
  - 2 places de stationnement ou de garage par habitation,
  - 1,5 place de parking par logement pour les habitations collectives, les logements sociaux locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat n'étant pas soumis à cette obligation.
- *Pour les autres constructions* :
  Le nombre de places sera fixé lors de la demande de permis de construire compte tenu du type de construction projeté, de son occupation, de sa localisation et de la nature de l'activité éventuelle qui y sera exercée.

ARTICLE 1AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons (cheminements, aires de jeux), seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue.
A l'intérieur des marges de recul visibles de la rue, les surfaces résiduelles seront traitées en jardin d'agrément. Il est formellement interdit d'y faire des dépôts, même à caractère provisoire, de quelque nature que ce soit. Les plantations existantes seront maintenues ou seront remplacées par des essences locales (cf. : liste de recommandations en annexe).
Les caractéristiques des plantations devront respecter les principes généraux établis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Les parkings de surface devront recevoir un aménagement végétal sur 15 % minimum de leur superficie.
Les haies seront plantées dans le respect de la composition bocagère traditionnelle locale.

ARTICLE 1AU.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article Non réglementé

ARTICLE 1AU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES :

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES :

Article non réglementé.

CHAPITRE II - ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

Extrait du rapport de présentation :

« Cette zone comprend les terrains à caractère naturel de DEVILLE, destinés à être urbanisés à long terme. Dans l'immédiat, ces terrains sont fermés à l'urbanisation, hormis pour les équipements d'intérêt général.
L'ouverture à l'urbanisation de ces zones est subordonnée à une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme, afin de modifier leur classement en 1AU ».

La zone 2AU comprend l'emplacement réservé n° 1 relatif à l'aménagement d'une liaison dans le secteur « Terre Rochette ».

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits dans toute la zone :

- Les constructions et installations de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article 2AU 2,
- Les dépôts de toute nature,
- Les terrains de camping et le stationnement de caravane,
- Les éoliennes de type aérogénérateur à haute production d'énergie électrique.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

2.1. Rappels

3. **Les clôtures** sont **dispensées de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme **en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du même code**, qui **impose une déclaration préalable avant leur** édification *(article R.421-2 du code de l'urbanisme).*
4. **Les murs** sont **dispensés de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur **hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres**, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme. Leur édification est alors soumise à déclaration préalable *(article R.421-2 du code de l'urbanisme).*

2.2. Sont admises sous conditions les occupations ou utilisations du sol ci-après :

- Les travaux d'entretien et d'amélioration des constructions existantes, ainsi que leur démolition et leur reconstruction à l'identique sans changement de destination, dans la mesure où il ne s'agit pas de constructions précaires,
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- L'implantation de canalisations de transport de gaz.

ARTICLE 2AU 3 - VOIRIE ET ACCÈS :

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES :

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE :

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL :

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DE CONSTRUCTIONS :

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS :

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT :

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL :

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES :

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES :

Article non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CARACTERE DE LA ZONE N

« Cette zone comprend les terrains de DEVILLE, 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.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la préservation des sites, milieux naturels et paysages.

Elle comprend cinq secteurs
- Un **secteur Np**, spécifique aux zones de richesses écologiques (Site NATURA 2000, ZNIEFF, ZPS, ardoisière, espèces protégées),
- Un **secteur Nps**, compris dans le site Natura 2000, et correspondant aux espaces boisés et au cours d'eau à sauvegarder dans la commune,
- Un **Secteur Ns** relatif aux richesses naturelles sur le territoire (vergers, talus, boisement),
- Un **secteur Nh**, secteur d'habitat isolé au Nord-Ouest du territoire communal,
- Un **secteur Ni,** relatif la zone inondable du Plan de Prévention des Risques Inondations (P.P.R.i). dans ce secteur, il y a lieu de se reporter au règlement du P.P.R.i annexé au dossier de P.L.U. (Cf. Pièce n°5f), qui prévoit des règles d'urbanisme, mais aussi de construction et autres liées à la maintenance et aux usages.

La zone N comporte **des éléments remarquables bâtis** et naturels qui méritent d'être préservés au titre des dispositions de l'article L.123-1-5 alinéa 7° du Code de l'Urbanisme, le PLU permet « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. »
- Il s'agit plus particulièrement du lavoir (secteur Nps), le calvaire (secteur Np) et les arbres situés à proximité immédiate de l'ardoisière (Np).

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

1.1. Rappel.

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

1.2. Sont interdits dans toute la zone :

- Les constructions de toute nature, à l'exception de celles autorisées à l'article N 2,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les dépôts de toute nature,
- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de véhicules.
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées aux articles R.111-31 du Code de l'Urbanisme,

- Dans les secteurs Np, Nps, toute occupation ou construction pouvant porter atteinte au patrimoine naturel et identifié dans le site NATURA 2000, les ZNIEFF, ZPS ou liste des oiseaux protégés définie par arrêté.
- Dans le secteur Ns, toute occupation ou utilisation du sol est soumise à une déclaration préalable.
- Dans le secteur Ni : Toute nouvelle construction, en dehors des prescriptions de l'article UA2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

2.1. Rappels.

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration (art R. 441-1 à R. 441-3, R. 441-11, et R. 422-3 à R.422-12 du Code de l'Urbanisme,

ARTICLE 1~~AU~~N 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES :

Article non réglementé.

2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.
3. Conformément à l'article L.123-1-14 du code de l'urbanisme, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.
4. Dans la zone N, tous les travaux portant atteinte aux éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 sont soumis à déclaration préalable, en application de l'article R.421-17 du Code de l'Urbanisme.

2.2. Sont admises sous conditions les occupations ou utilisations du sol ci-après:

- Le confortement, les modifications et les extensions limitées des bâtiments existants sans changement de vocation,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans,
- Les constructions à usage d'équipements d'intérêt général,
- L'implantation de canalisations de transport de gaz,
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- Les abris de jardins, garages et annexes dépendant d'habitations existantes.

ARTICLE N 3 – VOIRIE ET ACCES :

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel, qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.
Toute voie en impasse doit permettre le demi-tour, sauf si elle est destinée à être prolongée rapidement.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

L'alimentation en eau potable et assainissement des constructions autorisées seront réalisées conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et à l'arrêté du 9 septembre 2009 fixant les principes techniques de réalisation.
L'enfouissement des réseaux électriques, téléphoniques et numériques ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Non réglementé.

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

6.1. Les constructions autorisées doivent être édifiées à 5 m au moins de l'alignement des voies de largeur supérieure à 10 mètres, et à 10 m au moins de l'axe des autres voies.

6.2. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt général,
- pour des raisons de conception bioclimatique.

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

7.1. Sur toute la longueur des limites séparatives, les constructions doivent observer une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction (y compris marches et perrons en saillie de plus de 0,60 m) et le point le plus proche de la limite séparative ne soit pas inférieure à 5 mètres.

7.2. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,

- pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt général,
- pour les extensions et modifications des bâtiments existants,
- pour les annexes,
- pour des raisons de conception bioclimatique.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE :

Article non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS :

Article non réglementé

ARTICLE N 11 - ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET LEURS ABORDS :

Les constructions et installations autorisées par les articles précédents ne doivent pas nuire, ni par leur aspect ni par leur volume à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.
A cet effet, **les constructions devront être de couleur sombre** s'accordant avec l'environnement.

L'aspect architectural des constructions traditionnelles (volumétrie, matériaux, proportion des ouvertures, ...), et les éléments architecturaux remarquables (porches, lucarnes, murs de clôtures en pierres locales, ...) seront préservés.
Tous les éléments, matériaux et couleurs projetés, traitement des abords, seront joints à la demande de permis de construire.
Les panneaux solaires seront encastrés. Les constructions autorisées participeront à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc. Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation devra tenir compte du paysage environnant dans lequel il s'insère.

ARTICLE N 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver, à créer et à protéger, et soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur Ns, les vergers devront être préservés, ou à défaut replantés si leur état sanitaire ne permet pas de garder les plantations existantes.

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL :

Article non réglementé.

ARTICLE ~~14~~ N 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES :

Article non réglementé.

TITRE V - TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER

CARACTERE DES TERRAINS :

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-23 du Code de l'Urbanisme.
Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes verticales et horizontales, complété par une trame de ronds.

Article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.
Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.
Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.
Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :
- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.
La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

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

1 - Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous les espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, *(Loi n°76-1285 du 31 décembre 1976)* les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par *(Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, art. 202-IX)* un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

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

3 - Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du *(Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, art. 202-XI)* schéma de cohérence territoriale, ne peut être donnée par décret pris sur le rapport du Ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le

territoire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L.130-6.

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

TITRE VI - EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Aux documents graphiques, sont soulignés par des hachures fines perpendiculaires, les terrains réservés pour lesquels s'appliquent les dispositions suivantes :

Article L. 123-17 du Code de l'Urbanisme :

1 - Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

2 - Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L.123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants.

PERMIS DE CONSTRUIRE A TITRE PRECAIRE :

ARTICLES L.433-1 à L.433-7 DU CODE DE L'URBANISME, rappelés ci-dessous :

Art. L.433-1 du Code de l'Urbanisme :

Une construction n'entrant pas dans le champ d'application de l'article L. 421-5 et ne satisfaisant pas aux exigences fixées par l'article L. 421-6 peut exceptionnellement être autorisée à titre précaire dans les conditions fixées par le présent chapitre.
Dans ce cas, le permis de construire est soumis à l'ensemble des conditions prévues par les chapitres II à IV du titre II du présent livre.

Art. L.433-2 du Code de l'Urbanisme :

L'arrêté accordant le permis de construire prescrit l'établissement aux frais du demandeur et par voie d'expertise contradictoire d'un état descriptif des lieux.
Il peut fixer un délai à l'expiration duquel le pétitionnaire doit enlever la construction autorisée. Un décret en Conseil d'Etat précise les secteurs protégés dans lesquels la fixation d'un délai est obligatoire.

Art. L.433-3 du Code de l'Urbanisme :

Le bénéficiaire du permis de construire ou son ayant droit doit enlever sans indemnité la construction et remettre, à ses frais, le terrain en l'état :
a) A la date fixée par le permis ;
b) Ou, lorsque la construction est située sur un emplacement réservé ou dans le périmètre d'une déclaration d'utilité publique, à la première demande du bénéficiaire de la réserve ou de l'expropriant.

Art. L.433-4 du Code de l'Urbanisme :

Si l'arrêté accordant le permis de construire a fixé un délai pour l'enlèvement de la construction et si la remise en état intervient à l'initiative de la puissance publique avant l'expiration de ce délai, une indemnité proportionnelle au délai restant à courir est accordée.

Art. L.433-5 du Code de l'Urbanisme :

En cas d'acquisition du terrain d'assiette par l'Etat, par une collectivité publique ou un établissement public, il n'est pas tenu compte de la valeur des constructions édifiées sur le fondement d'un **permis de construire** délivré à **titre précaire**, ni de la valeur ou de l'augmentation de valeur des fonds de commerce ou d'industrie dont ces constructions auraient **permis** la création, le développement ou la transformation.
Les frais de démolition ou d'enlèvement de la construction sont déduits du prix ou de l'indemnité si la remise en état n'a pas été faite par le bénéficiaire du **permis** ou son ayant droit avant le transfert de propriété.

Art. L.433-6 du Code de l'Urbanisme :
Nonobstant toutes dispositions contraires, les titulaires de droits réels ou de baux de toute nature portant sur des constructions créées ou aménagées en application du présent chapitre ne peuvent prétendre à aucune indemnité de la part de l'autorité qui a fait procéder à la remise en état.
Il en est de même des titulaires de droits réels ou de baux de toute nature constitués après l'intervention de l'arrêté du permis de construire sur des bâtiments existant à cette date que le pétitionnaire s'est engagé, lors de la demande de permis de construire, à supprimer dans les mêmes conditions.

Art. L.433-7 du Code de l'Urbanisme :

A peine de nullité, tout acte portant vente, location ou constitution de droits réels sur des bâtiments édifiés sur le fondement d'un permis délivré à titre précaire en application des dispositions du présent chapitre doit mentionner ce caractère précaire.

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

La liste suivante des emplacements réservés instaurés sur le territoire communal figure également sur les documents graphiques du règlement du dossier de P.L.U. (cf. pièces 4b et 4c du dossier).

N° de la réserve	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE APPROCHEE
1	Aménagement d'une liaison dans le secteur « Terre Rochette »	Commune de DEVILLE	194 m²
2	Aménagement d'un accès sécurisé à partir de la RD 31	Commune de DEVILLE	300 m²

TITRE VII - ANNEXES

ENTREE DE VILLE

Article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme

(Loi nº 2005-157 du 23 février 2005 art. 200, modifié par loi n°2010-788 du 12 juillet 2010-art.7)

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.
Cette interdiction ne s'applique pas :
-aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
-aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
-aux bâtiments d'exploitation agricole ;
-aux réseaux d'intérêt public.
Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Un règlement local de publicité pris en application de l'article L. 581-14 du code de l'environnement est établi par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune.L'élaboration et l'approbation des dispositions d'urbanisme et du règlement local de publicité font l'objet d'une procédure unique et d'une même enquête publique.
Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.
Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.
Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Les textes suivants constituent le cadre législatif et règlementaire de protection du patrimoine archéologique :

Loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par les lois n°2003-707 du 1er août 2003 et n°2004-804 du 9 août 2004, et les décrets d'application qui en découlent,
Loi du 27 septembre 1941 (validée et modifiée par l'ordonnance du 13 septembre 1945), particulièrement ses articles 1 (autorisation de fouilles) et 14 (découvertes fortuites),
Loi du 15 juillet 1980 (article 322-1 et 322-2 du nouveau code pénal) relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (dont destruction, détérioration de vestiges archéologiques ou d'un terrain contenant des vestiges archéologiques),
Loi n°89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux et son décret d'application n°91-787 du 19 août 1991,
Articles L332-6, L425-11, R423-69, R425-31 et A332-2 du code de l'urbanisme (permis de construire et prescriptions d'ordre archéologique).

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Article R.121-14 du Code de l'Urbanisme :

(Décret n°2010-1178 du 6 octobre 2010

I.-Font l'objet d'une **évaluation environnementale** dans les conditions prévues par la présente section :
1° Les directives territoriales d'aménagement ;
2° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;
3° Les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer ;
4° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse ;
5° Les schémas de cohérence territoriale ;

6° Le plan d'aménagement et de développement durable de Mayotte.
II.-Font également l'objet d'une **évaluation environnementale** :
1° Les plans locaux d'urbanisme qui permettent la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements mentionnés à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;
2° Lorsque les territoires concernés ne sont pas couverts par un schéma de cohérence territoriale ayant fait l'objet d'une **évaluation environnementale** dans les conditions de la présente section :
a) Les plans locaux d'urbanisme relatifs à un territoire d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 hectares et comprenant une population supérieure ou égale à 10 000 habitants ;
b) Les plans locaux d'urbanisme qui prévoient la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 200 hectares ;
c) Les plans locaux d'urbanisme des communes situées en zone de montagne qui prévoient la réalisation d'unités touristiques nouvelles soumises à l'autorisation du préfet coordonnateur de massif ;
d) Les plans locaux d'urbanisme des communes littorales au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement qui prévoient la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 50 hectares.

Article L. 414-4 du Code de l'Environnement :
(Modifié par loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 – art.235)

Lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés, doivent faire l'objet d'une **évaluation** de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site, dénommée ci-après " Evaluation des incidences Natura 2000 " :
1° Les documents de planification qui, sans autoriser par eux-mêmes la réalisation d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, sont applicables à leur réalisation ;
2° Les programmes ou projets d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations ;
3° Les manifestations et interventions dans le milieu naturel ou le paysage.
II. - Les programmes ou projets d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations ainsi que les manifestations et interventions prévus par les contrats Natura 2000 ou pratiqués dans les conditions définies par une charte Natura 2000 sont dispensés de l'**évaluation** des incidences Natura 2000.
III. - Sous réserve du IV bis, les documents de planification, programmes ou projets ainsi que les manifestations ou interventions soumis à un régime administratif d'autorisation, d'approbation ou de déclaration au titre d'une législation ou d'une réglementation distincte de Natura 2000 ne font l'objet d'une **évaluation** des incidences Natura 2000 que s'ils figurent :
1° Soit sur une liste nationale établie par décret en Conseil d'Etat ;
2° Soit sur une liste locale, complémentaire de la liste nationale, arrêtée par l'autorité administrative compétente.
IV. - Tout document de planification, programme ou projet ainsi que toute manifestation ou intervention qui ne relève pas d'un régime administratif d'autorisation, d'approbation ou de déclaration au titre d'une législation ou d'une réglementation distincte de Natura 2000 peut être soumis à autorisation en application de la présente section et fait alors l'objet d'une **évaluation** des incidences Natura 2000. Sans préjudice de l'application du IV bis, une liste locale des documents de planification, programmes ou projets ainsi que des manifestations ou interventions concernés est arrêtée par l'autorité administrative compétente parmi ceux figurant sur une liste nationale de référence établie par décret en Conseil d'Etat.
IV bis. — Tout document de planification, programme ou projet ainsi que manifestation ou intervention susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000 et qui ne figure pas sur les listes mentionnées aux III et IV fait l'objet d'une **évaluation** des incidences Natura 2000 sur décision motivée de l'autorité administrative.
V. - Les listes arrêtées au titre des III et IV par l'autorité administrative compétente sont établies au regard des objectifs de conservation des sites Natura 2000, en concertation notamment avec des représentants de collectivités territoriales et de leurs groupements, de propriétaires, d'exploitants et d'utilisateurs concernés ainsi que d'organisations professionnelles, d'organismes et d'établissements publics exerçant leurs activités dans les domaines agricole, sylvicole, touristique, des cultures marines, de la pêche, de la chasse et de l'extraction. Elles indiquent si l'obligation de réaliser une **évaluation** des incidences Natura 2000 s'applique dans le périmètre d'un ou plusieurs sites Natura 2000 ou sur tout ou partie d'un territoire départemental ou d'un espace marin.
VI. - L'autorité chargée d'autoriser, d'approuver ou de recevoir la déclaration s'oppose à tout document de planification, programme, projet, manifestation ou intervention si l'**évaluation** des incidences requise en application des III, IV et IV bis n'a pas été réalisée, si elle se révèle insuffisante ou s'il en résulte que leur réalisation porterait atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000.
A défaut pour la législation ou la réglementation applicable au régime d'autorisation, d'approbation ou de déclaration concerné de définir les conditions dans lesquelles l'autorité compétente s'oppose, celles-ci sont définies au titre de la présente section. En l'absence d'opposition expresse dans un délai déterminé, le document de planification, le

programme, le projet, la manifestation ou l'intervention entre en vigueur ou peut être réalisé à compter de l'expiration dudit délai.

VII. - Lorsqu'une **évaluation** conclut à une atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000 et en l'absence de solutions alternatives, l'autorité compétente peut donner son accord pour des raisons impératives d'intérêt public majeur. Dans ce cas, elle s'assure que des mesures compensatoires sont prises pour maintenir la cohérence globale du réseau Natura 2000. Ces mesures compensatoires sont à la charge de l'autorité qui a approuvé le document de planification ou du bénéficiaire du programme ou projet d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, de la manifestation ou de l'intervention. La Commission européenne en est tenue informée.

VIII. - Lorsque le site abrite un type d'habitat naturel ou une espèce prioritaires qui figurent, au titre de la protection renforcée dont ils bénéficient, sur des listes arrêtées dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, l'accord mentionné au VII ne peut être donné que pour des motifs liés à la santé ou à la sécurité publique ou tirés des avantages importants procurés à l'environnement ou, après avis de la Commission européenne, pour d'autres raisons impératives d'intérêt public majeur.

IX. — L'article L. 122-12 est applicable aux décisions visées aux I à V prises sans qu'une **évaluation** des incidences Natura 2000 ait été faite.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

Extrait du rapport de présentation :

« Cette zone comprend les terrains à caractère naturel de DEVILLE, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation mixte d'habitat, de services, d'activités artisanales et commerciales.
L'aménagement de ces zones est soumis aux conditions établies dans le document " Orientations d'Aménagement et de programmation".

La zone 1AU comporte **des éléments remarquables naturels** qui méritent d'être préservés au titre des dispositions de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, permettant « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. »
Il s'agit plus particulièrement des arbres situés en fonds de parcelles en raison de la présence de l'ardoisière à proximité.

ARTICLE 1AU.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

* Les constructions de toute nature, à l'exception de celles autorisées à l'article 1.AU.2,
* Les installations classées pour la protection de l'environnement,
* L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
* Les dépôts de toute nature,
* Parcs d'attraction,
* Dépôts de véhicules,
* Les éoliennes de type aérogénérateur à haute production d'énergie électrique,
* Les abris de jardins de plus de 20m² ne dépendant pas d'une habitation,
* Les terrains de camping et le stationnement de caravane,
* Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées aux articles R.111-31 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Rappels

1. **Les clôtures** sont **dispensées de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme **en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du même code**, qui **impose une déclaration préalable avant leur** édification *(article R.421-2 du code de l'urbanisme).*
2. **Les murs** sont **dispensés de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur **hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres**, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme. Leur édification est alors soumise à déclaration préalable *(article R.421-2 du code de l'urbanisme).*

2.2 Sont admises sous conditions les occupations ou utilisations du sol ci-après:

* Les constructions individuelles à usage d'habitation,
* Les commerces, les bureaux et les services si leur création :
  - entre dans le cadre d'une opération d'ensemble telle que définie ci-dessus,
  - ou résulte d'un changement de destination des constructions existantes.
* Les petites unités artisanales (entrepôt / stockage) si leur création,
  - entre dans le cadre d'une opération d'ensemble telle que définie ci-dessus,

· ou résulte d'un changement d'affectation des constructions existantes (constructions mixtes habitat / artisanat).

* Le changement de destination des constructions existantes, y compris leurs extensions et leurs modifications limitées, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article 1AU1, et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...),
* La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans,
* Les garages, les annexes et les abris de jardins dépendant d'habitations existantes.
* Les abris de jardins, sous réserve de ne pas excéder 20 m² et de dépendre d'une habitation,
* Les exhaussements et les affouillements des sols, dans la mesure où leur création résulte de la préparation du terrain à une construction autorisée,
* Les constructions à usage d'équipements d'intérêt général,
* Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public (ex : canalisations de transport de gaz, lignes électriques, etc.).

ARTICLE 1AU.3 – VOIRIE ET ACCES

3.1. Voirie.

Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière, etc...
Dans les nouvelles opérations d'aménagement, les impasses sont interdites ; pour les voies provisoires se terminant en impasse, elles doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules de livraison et des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les caractéristiques des voiries devront respecter les principes généraux établis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

3.2. Accès.

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel, qu'ils soient adaptés au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

ARTICLE 1AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau

- Eau potable :

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

- Eau à usage non domestique :

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2. Electricité et réseau de chauffage

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.
Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

4.3. Assainissement

- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à une station d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.
En l'absence de réseau public aboutissant à un dispositif collectif d'épuration :

- **L'assainissement individuel est obligatoire.**
- Les dispositions adoptées devront être conformes à l'arrêté du 9 septembre 2009 fixant les principes techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs.
- Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il sera réalisé.
- La commune doit s'assurer de la conformité réglementaire de l'installation.

- Eaux résiduaires d'activités économiques :

Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

- Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur le domaine public seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant. Cependant, toutes les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements pourront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur. On favorisera en outre la récupération des eaux pluviales pour des usages non domestiques (arrosage du jardin, lavage des voitures, éventuellement eau des toilettes).

4.4. Réseaux divers : télécommunications et vidéocommunications

Les réseaux sont réalisés conformément aux textes en vigueur. L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandés en fonction des possibilités techniques de réalisation.

4.5. Collecte des ordures ménagères

Les constructions neuves à usage d'habitation collective et les opérations groupées (à compter de 3 logements) pourront bénéficier d'un emplacement à containers pour les ordures ménagères ou assimilées, correspondant aux exigences du tri sélectif.

ARTICLE 1AU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

L'ouverture à l'urbanisation des terrains pourra s'effectuer par tranches successives.

Les terrains constructibles répondront aux caractéristiques de principes figurées aux orientations d'aménagement.

ARTICLE 1AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions doivent observer un recul de 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques existantes modifiées ou à créer ou de la limite latérale effective des voies privées.

Pour l'ensemble de la zone, ce recul ne pourra excéder 10 mètres.

6.2. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- pour des raisons d'urbanisme et d'architecture justifiées par un projet d'ensemble.
- lorsque l'observation de la marge de recul aurait pour effet, en raison de la topographie des lieux, de rendre difficile l'accès aux habitations,
- pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt général,
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- pour les extensions et modifications de bâtiments existants,
- pour les annexes,
- sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural remarquable.
- pour des raisons de conception bioclimatique.

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

7.1. Sur toute la longueur des limites séparatives :

Les constructions à usage d'habitation peuvent s'implanter en limite séparative.
Pour les constructions qui ne seraient pas implantées en limite, la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction (y compris marches et perrons en saillie de plus de 0,60 m) au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **3 mètres.**

7.2. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- pour les constructions dont la hauteur en tout point et en limite de propriété n'excède pas 4 mètres,
- pour s'apignonner sur une construction existante en bon état ou sur une construction réalisée simultanément.
- en raison des qualités d'urbanisme ou d'architecture à justifier par le plan de composition ou le plan de masse.
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt général,
- pour les extensions et modifications de bâtiments existants,
- en raison des qualités d'urbanisme ou d'architecture à justifier par le plan de composition ou le plan de masse,
- pour des raisons de conception bioclimatique.

ARTICLE 1AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Les constructions devront être implantées :
- soit en mitoyenneté,
- soit en respectant une distance de sécurité au moins égale à 2.50 mètres entre les constructions.

Il convient de satisfaire à l'ensemble des règles en vigueur en matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicables aux types de constructions projetées.

ARTICLE 1AU.9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé

ARTICLE 1AU.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder un niveau au-dessus du rez-de-chaussée (R + 1 + combles).

Pour les autres bâtiments dont la hauteur n'est pas exprimable en niveaux, cette dernière est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

Les abris de jardins sont limités à 2,5 mètres à l'égout.

10.2. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt général.

ARTICLE 1AU.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales.

Sauf acceptation par la commune d'un projet architectural justifiant de la non application des règles ci-après, notamment en raison de la qualité du projet et de son intégration à l'environnement bâti ou non, par la production d'une notice d'impact, il sera fait application des règles de l'article 11.

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect général (ou certains détails de leurs façades), à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc. Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

11.2. Adaptation au terrain naturel.

Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant les mouvements naturels du sol.

L'implantation des constructions devra être adaptée au terrain naturel, afin d'éviter la création d'un relief artificiel en surélévation, trop important par rapport au terrain naturel. Les garages en sous-sol enterrés ne seront autorisés que si le terrain naturel présente une pente suffisante et s'ils sont raccordables aux réseaux. Par ailleurs, ils devront présenter une isolation thermique suffisante par rapport à la surface d'habitation et devront être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances (gaz, huiles, etc.) à l'habitation sus-jacente.

11.3. Volumétrie.

Les constructions devront s'inscrire de façon harmonieuse dans le paysage et respecter ses lignes générales.

11.4. Toitures.

Types de toitures :

Elles doivent s'inscrire dans le mouvement général des groupements anciens.

Les constructions seront couvertes par une **toiture de pente traditionnelle** s'accordant avec les pentes des constructions voisines. D'autres types de toiture pourront être autorisés au vu d'un projet architectural de qualité. Les toitures terrasses sont autorisées à conditions qu'elles ne soient pas visibles des espaces publics. Elles seront de préférence végétalisées.

Les panneaux solaires devront être encastrés.

Matériaux de couverture

La teinte des toitures devra s'harmoniser avec celle des constructions environnantes.

Sont interdits :

** Pour les bâtiments à usage d'habitation, de commerce et de bureaux, y compris les adjonctions:*

- la tôle, quelque que soient sa forme et sa coloration,
- tout matériau ne respectant pas les tons schistes, hormis les toitures végétalisées qui sont expressément autorisées,
- les matériaux transparents ou translucides, hormis pour les vérandas, verrières, abris de piscine, auvents, ainsi que pour les panneaux solaires et photovoltaïques.

** Autres bâtiments y compris les annexes (ateliers, hangars, garages, véranda...) :*

- les couvertures en tôle non peinte.

11.5. Murs / Revêtements extérieurs.

Sont interdits :

- Les imitations de matériaux naturels, par peinture, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois,
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ....
- Les bardages en tôle ondulée,
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage tels que les enduits blanc pur ou de teinte claire).

11.6. Ouvertures - Menuiseries.

Sont interdits :

- Les couleurs violentes en façades, ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

Néanmoins, d'autres proportions de percements, volumes ou matériaux pourront être acceptés, dans le cadre d'un projet de qualité environnementale et architecturale.

11.7. Antennes paraboliques – coffrets de pompes à chaleur

Les antennes paraboliques et pompes à chaleur seront situées sur les parties non visibles des espaces publics ou à défaut en toiture pour les paraboles qui seront de couleur similaire au support.

Sont interdits :

- Les paraboles et pompes à chaleur en applique sur les façades sur rue.

11.8. Extension des constructions - Garages et annexes.

Ils devront être traités en harmonie avec la construction principale et les constructions avoisinantes, tant par leur volume et leur pente de toiture, que par la nature des matériaux utilisés et leurs ouvertures.

11.9. Clôtures sur voie publique.

Elles seront d'un modèle simple et dépourvues de toute ornementation fantaisiste.
L'utilisation d'essences locales est souhaitée en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage.
Leur hauteur totale ne pourra excéder 1,60 m mais pourra être adaptée à la configuration du terrain, afin d'obtenir un ensemble harmonieux, notamment en cas de différences de niveaux importantes, au niveau d'un même périmètre clos.

Sont interdits :

- Les éléments de clôture pleins préfabriqués en ciment.
- Les imitations par peinture de matériaux naturels, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...
- Les grilles aux motifs compliqués, qu'elles soient en béton ou en fer forgé,

- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage

ARTICLE 1AU.12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.
Si la nature du sol le permet, le traitement des aires de stationnement devra permettre l'infiltration des eaux pluviales, sous réserve d'assurer la qualité des effluents.
Les caractéristiques des parcs créés ou réaménagés doivent permettre une évolution satisfaisante des véhicules répondant aux conditions de sécurité et de confort.
Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite. Un espace réservé aux deux roues sera obligatoirement réservé, avec un minimum de 5 m², sauf pour les constructions existantes ou en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Les caractéristiques minimales des équipements sont fixées ainsi qu'il suit :

- *Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation* :
  . 2 places de stationnement ou de garage par habitation,
  . 1,5 place de parking par logement pour les habitations collectives, les logements sociaux locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat n'étant pas soumis à cette obligation.
- *Pour les autres constructions* :
  Le nombre de places sera fixé lors de la demande de permis de construire compte tenu du type de construction projeté, de son occupation, de sa localisation et de la nature de l'activité éventuelle qui y sera exercée.

ARTICLE 1AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons (cheminements, aires de jeux), seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue.
A l'intérieur des marges de recul visibles de la rue, les surfaces résiduelles seront traitées en jardin d'agrément. Il est formellement interdit d'y faire des dépôts, même à caractère provisoire, de quelque nature que ce soit. Les plantations existantes seront maintenues ou seront remplacées par des essences locales (cf. : liste de recommandations en annexe).
Les caractéristiques des plantations devront respecter les principes généraux établis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Les parkings de surface devront recevoir un aménagement végétal sur 15 % minimum de leur superficie.
Les haies seront plantées dans le respect de la composition bocagère traditionnelle locale.

ARTICLE 1AU.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

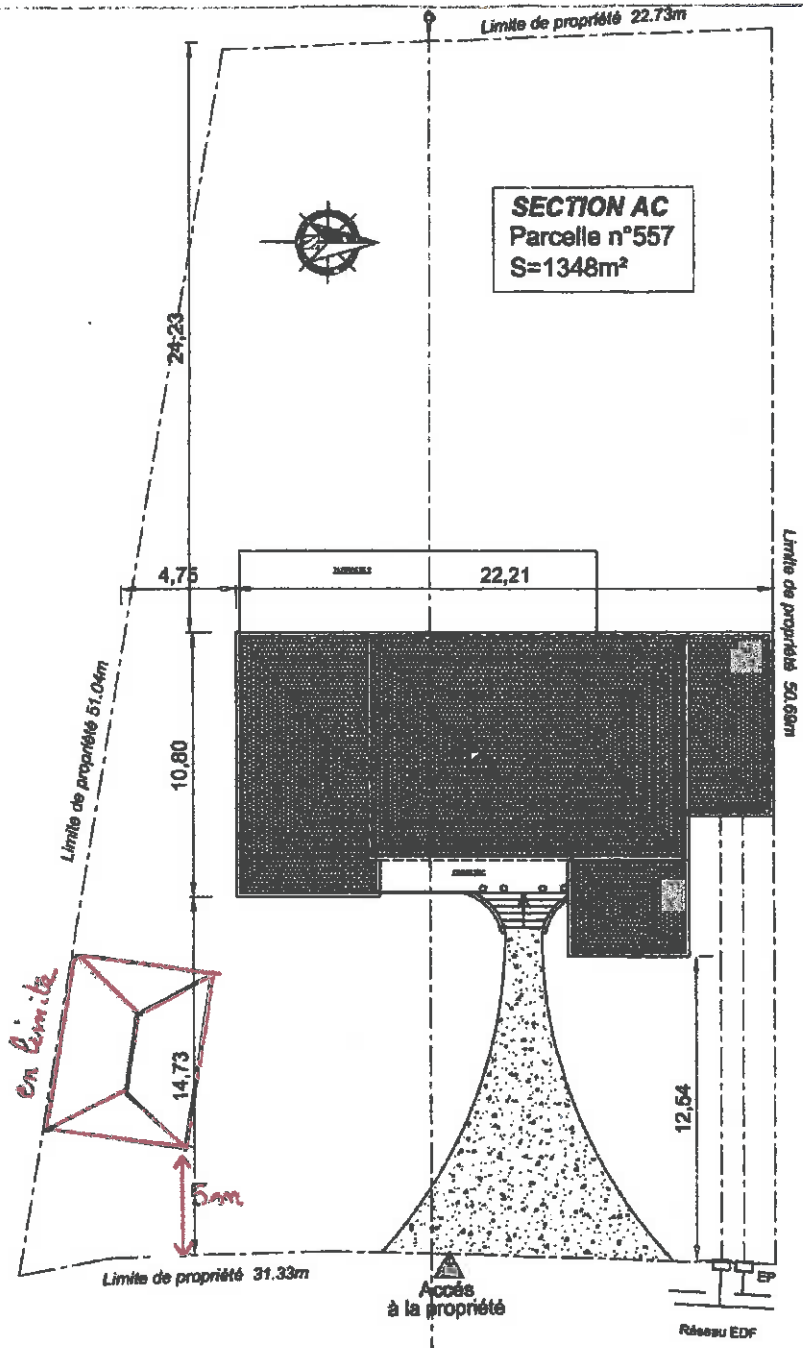
Article Non réglementé

ARTICLE 1AU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES :

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES :

Article non réglementé.



agence arches
198, rue Ambroise Croizat
08000 CHARLEVILLE-MÉZIÈRES
RCS SEDAN
S.A. au capital de 38 500 000 €

PCMI 2 Plan de masse
Echelle 1/200

M. ALLAIRE Sébastien
→ projet garage
(Mail du 18/01/19)
Zone UB

Monique Dubois

De: Urba 2
Envoyé: lundi 18 février 2019 16:12
À: 'Sebastien ALLAIRE'
Objet: RE: PLU / Questions

Bonjour Monsieur Allaire,

Pas de problème, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.
Les 5 m de recul par rapport à la voie respectent également le PLU.
Il faudra respecter un recul de 2,50 m mini entre la maison et le garage (sur votre plan, il y a environ 3 m entre les deux, donc c'est conforme).

Souhaitant avoir répondu à votre attente et restant à votre disposition,

Bien cordialement,

Monique DUBOIS

De : Sebastien ALLAIRE [mailto:allaire.s@wanadoo.fr]
Envoyé : lundi 18 février 2019 15:15
À : Urba 2 <urba2@ccvpa.fr>
Objet : RE: PLU / Questions

Bonjour Mesdames,

Suite à votre mail ci-dessous, pouvez-vous svp me confirmer qu'il m'est possible d'implanter un garage en biais sur mon terrain, comme en rouge sur le plan ci-joint, en limite de propriété sur le côté et à 5 mètres de la route ?

Merci d'avance.

Bien cordialement,

Sébastien ALLAIRE

> Message du 28/08/18 18:48
> De : "Urba 2" <urba2@ccvpa.fr>

> A : "Sebastien ALLAIRE" <allaire.s@wanadoo.fr>
> Copie à :
> Objet : RE: PLU / Questions
>
>

Bonjour Monsieur Allaire,

Il n'y a que deux possibilités : à 5 m minimum ou dans le même alignement que la maison voisine.

Vous pourriez construire à moins de 5 m, si la construction voisine était déjà à moins de 5 m.

Sinon, c'est bien les 5 m mini.

Cordialement,

Mmes BRULFERT Aurélie et DUBOIS Monique

Communauté de Communes Vallées et Plateau d'Ardenne

Service Urbanisme

Pôle de Monthermé

Tél. : 03 24 36 08 61

E-mail : urba2@ccvpa.fr

De : Sebastien ALLAIRE [mailto:allaire.s@wanadoo.fr]
> **Envoyé :** lundi 27 août 2018 14:29
> **À :** Urba 2 <urba2@ccvpa.fr>
> **Objet :** RE: PLU / Questions

> Bonjour Mesdames,

>

> Encore une précision svp : des dérogations au recul de 5 mètres sont-elles possibles ?

>

> Bien cordialement,

> Sébastien ALLAIRE

>

>

>

>

> Message du 24/05/18 12:09
> > De : "Urba 2" <urba2@ccvpa.fr>
> > A : "Sebastien ALLAIRE" <allaire.s@wanadoo.fr>
> > Copie à :
> > Objet : RE: PLU / Questions
> >
> >

Bonjour Monsieur Allaire,

Le recul minimum, par rapport à la voie, est de 5 m minimum OU dans le même alignement que la maison voisine.

Nous nous tenons à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.

Bien cordialement,

Mmes BRULFERT Aurélie et DUBOIS Monique

Communauté de Communes Vallées et Plateau d'Ardenne

Service Urbanisme

Pôle de Monthermé

Tél. : 03 24 36 08 61

E-mail : urba2@ccvpa.fr

De : Sebastien ALLAIRE [mailto:allaire.s@wanadoo.fr]
> > **Envoyé :** mercredi 23 mai 2018 11:29
> > **À :** Monique Dubois <monique.dubois@ccvpa.fr>
> > **Objet :** PLU / Questions

> > Bonjour Madame DUBOIS,

> >

> > J'ai un petit renseignement à vous demander.

> >

> > Je souhaite profiter de la présence des engins de terrassement sur le lieu de ma construction pour terrasser un emplacement dans le but d'y construire un bloc de deux garages fin 2018 - début 2019.

> >

> > Vous trouverez ci-joint :

> > - un plan de ma parcelle (avec une localisation approximative (croix verte) de l'endroit où je souhaite construire les garages) et des parcelles voisines,

> > - un plan de situation de ma construction actuelle avec une localisation approximative (croix verte) de l'endroit où je souhaite construire les garages,

> > - deux photos de la rue (prises de chaque côté).

> >

> > Deux questions :

> > - Mes futurs garages doivent-ils obligatoirement être en retrait de la route (d'autres garages déjà construits ne le sont pas : cf. photos) ? Si oui, à combien ?

> > - Mes futurs garages doivent-ils être alignés sur la maison du voisin le plus proche (aucune des constructions de la rue n'est alignée sur une autre) ?

> >

> > Merci d'avance pour votre aide et bonne journée à vous,

> >

> > Cordialement,

> >

> > Sébastien ALLAIRE

> >