Commune de RANCE (01)

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU P.L.U.

5

REGLEMENT

Plan Local d'urbanisme

Approbation le 9 mai 2019

Révisions et Modifications :

Modification simplifiée n°1 du P.L.U. approuvée le 4 octobre2022

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal en date du 4 octobre 2022

RÉALITÉS
Urbanisme et Aménagement

Bureau d'études REALITES
34, Rue Georges Plasse
42300 Roanne

Tél : 04 77 67 83 06
E-mail : urbanisme@realites-be.fr www.realites-be.fr

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES 4
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 10
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 11
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB 19
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH 27
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL 35
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 40
CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUB 41
CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUL 50
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 55
CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 56
TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 66
CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 67
LEXIQUE ET RAPPELS 76

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la commune de Rancé.

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

1) Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme énumérés à l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables, à savoir :

- Article R 111.2 concernant la sécurité et la salubrité publiques.
- Article R 111.3 concernant les risques naturels.
- Article R 111.3.2 concernant le patrimoine archéologique.
- Article R 111.4 concernant la desserte par les voies, les accès et le stationnement.
- Article R 111.14.2 concernant le respect de l'environnement.
- Article R 111.15 relatif aux directives d'aménagement nationales.
- Article R 111.21 concernant la qualité architecturale et l'aspect extérieur.

2) Toute occupation ou utilisation du sol est tenue de respecter les servitudes d'utilité publique annexées au plan local d'urbanisme.

3) Demeurent applicables les articles du Code de l'Urbanisme et autres législations concernant notamment :

- le sursis à statuer,
- le droit de préemption urbain,
- les zones d'aménagement différé et les périmètres provisoires de zones d'aménagement différé,
- les périmètres de résorption de l'habitat insalubre,
- les vestiges archéologiques découverts fortuitement,
- les règles d'urbanisme des lotissements maintenus (article L 442.9).

ARTICLE 3 - OUVRAGES DE TRANSPORT DE GAZ NATUREL

Le territoire communal est concerné par trois canalisations haute pression de transport de gaz : "Mions - Ars sur Formans", de diamètre 500 mm, "Ars sur Formans - Mions", de diamètre 300 mm et "Rancé - Reyrieux", de diamètre 100 mm.

Elles figurent au plan des Servitudes d'Utilité Publique et entraînent en domaine privé des zones non aedificandi avec interdiction des constructions en dur, de modification du profil du terrain et de plantations d'arbres ou d'arbustes de plus de 2,70 m de hauteur et de toutes façons culturales descendant à plus de 0,80 m (Ø 300 et 500 mm : 11 m de large, 3 m à l'Ouest, 4 m entre les deux canalisations et 4 m à l'Est dans le sens Mions-Ars - Ø 100 mm : 4 m de large, 2 de chaque côté de l'axe).

Ces ouvrages sont soumis à l'arrêté du 05/03/14 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques, modifié par l'arrêté du 11 mai 2015**.**

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

- Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :
  - La zone UA,
  - La zone UB,
  - La zone UL,
  - La zone UH,
- Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :
  - La zone 1AU qui comprend les secteurs 1AUB1, 1AUB2 et 1AUL,
- Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont :
  - La zone A qui comprend les secteurs Aa, Ae et Ai
- Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement sont :
  - La zone N qui comprend le secteur Ne.

Ces différentes zones ou secteurs sont délimités sur le plan et repérés par leurs indices respectifs.

Le plan local d'urbanisme définit également :

- Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général.
- L'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.
- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

ARTICLE 6 - RAPPELS ET DISPOSITIONS CONCERNANT L'ENSEMBLE DES ZONES

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurés au document graphique.

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les cas visés par l'article L 421-3 et R 421-28e du code de l'Urbanisme. Le permis de démolir est exigé dans l'ensemble des zones.

- En cas de contraintes liées à l'exploitation d'ouvrages publics, les implantations en bordure des voies publiques ou privées peuvent être autorisées dans la mesure où cela ne crée pas de gêne en matière de sécurité ou de visibilité.

- Les constructions édifiées le long des infrastructures de transports terrestres classées bruyantes sont soumises aux dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique aux abords de ces voies.

ARTICLE 7 - PROTECTION DES ZONES HUMIDES

Dans les secteurs concernés par une zone humide répertoriée sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, toute intervention ou construction devra obligatoirement assurer le maintien, la gestion et la pérennité de ces zones humides.

ARTICLE 8 - PROTECTION DES HAIES

Les haies identifiées au plan de zonage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, doivent être conservées ou remplacées à l'équivalence en termes de linéaire et d'essences.

ARTICLE 9 - PRESERVATION ET CREATION DE CHEMINEMENTS MODES DOUX

Les constructions et occupations du sol sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-38 du Code de l'Urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes.

ARTICLE 10 - ZONES D'ISOLEMENT ACOUSTIQUE

Les bâtiments d'habitation à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

ARTICLE 11 - NON APPLICATION DE L'ARTICLE R 151-21

Cet article R 151-21 du code de l'urbanisme stipule que « *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* ».

Le règlement de la commune de Rancé s'y oppose, c'est-à-dire que les règles de ce document s'appliquent à toutes les constructions et non pas à l'ensemble d'une opération.

ARTICLE 12 - REJET DES EAUX DE PISCINE

Le système d'assainissement ne doit en aucun cas être utilisé pour le rejet des eaux de vidange de la piscine. Un système d'infiltration indépendant au niveau de la parcelle doit être mis en place pour l'évacuation des eaux de la piscine après neutralisation. Les deux systèmes devront être totalement indépendants et déconnectés.

Suivant le traitement des eaux de baignade (chloration ou sel) une période de décantation minimale de 15 jours devra être respectée, afin de permettre une neutralisation chimique des eaux (inertes de tout élément chimique). Pendant cette période les eaux devront en aucun cas être traitées.

Présence d'un exutoire naturel/ réseau d'eaux pluviales

En présence d'un exutoire naturel (fossé ou milieu naturel superficiel) ou d'un réseau strictement destiné aux Eaux Pluviales (en secteur séparatif), les eaux de vidange pourront être rejetées en respectant un débit maximum de 10 l/s pour éviter un à coup hydraulique. Les gros objets flottants (feuilles, brindilles ou autres) devront être retenus par une grille pour ne pas être rejetés au milieu naturel ou au réseau d'eaux pluviales. En cas de très forte pluie, la vidange sera interrompue pour ne pas saturer le milieu.

Absence d'un exutoire naturel/ réseau d'eaux pluviales

En l'absence d'exutoire (fossé ou milieu naturel superficiel), un système indépendant d'infiltration de type épandage superficiel ou puits d'infiltration devra être installé pour la vidange de la piscine. Si aucun document ne permet d'apprécier les caractéristiques du sol en souterrain, il sera nécessaire de faire réaliser une étude pédologique de la parcelle concernée. Cette étude distinguera au besoin, la destination des eaux de vidange, et des eaux de lavages des filtres.

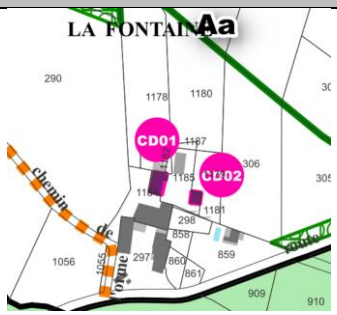
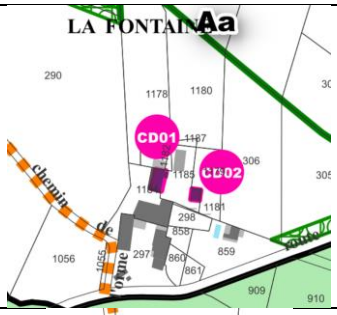
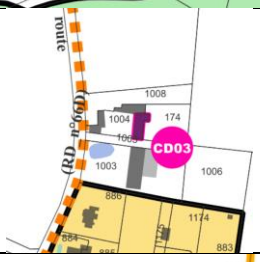
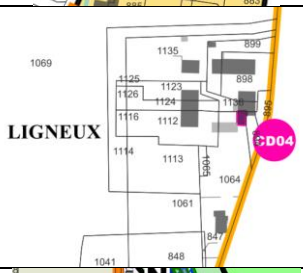
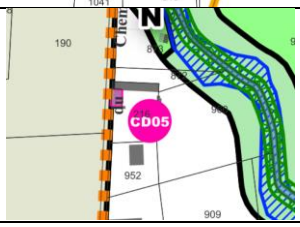
En fonction de la nature des sols, des exigences particulières pourront être demandées pour le traitement des eaux de lavages des filtres dans un système d'épandage spécifique.

Dans tous les cas en l'absence d'un exutoire naturel, le système d'infiltration des eaux sera soumis au préalable à une demande de rejet en milieux souterrain auprès de la police des eaux. Une copie du formulaire de la demande d'urbanisme (cas échéant).

Eaux de lavage des filtres et de recyclage

Les eaux de lavage des filtres et de recyclage doivent être envoyées dans le réseau d'eaux usées. Les installations de traitement de l'eau par électrodes cuivre/argent sont particulièrement polluantes, même en cas de rejet dans le réseau d'eaux usées (contamination des boues d'épuration par le cuivre) ; dans ce cas, une installation.

ARTICLE 13 - CHANGEMENTS DE DESTINATION

Liste des changements de destination			
Secteur	Identification	Aspect	Prescriptions
1 La Fontaine			Prescriptions pour les constructions identifiées : ▪ Préservation des caractéristiques de la toiture (pente,...) sans aucune surélévation, mais en permettant la réalisation de puits de lumière ▪ Préservation du volume de la construction
2 La Fontaine			
3 Les Gaillardes			
4 Ligneux			
5 Le Crêt			

ARTICLE 14 – IMPLANTATION DES EQUIPEMENTS TECHNIQUES

L'implantation des équipements techniques (pompes à chaleur, climatiseur…) doit privilégier une intégration au bâtiment principal ou aux annexes, en tenant compte de l'environnement bâti, de manière à limiter les nuisances sonores vis-à-vis des constructions voisines.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA recouvre la partie centrale du village, où le bâti ancien est dominant et dans laquelle les constructions sont édifiées, en règle générale, à l'alignement des voies et en ordre continu.

Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les garages collectifs de caravanes,
- les dépôts de véhicules et de matériaux,
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées,
- les constructions agricoles, forestières,
- les constructions industrielles,
- les constructions artisanales.

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

Sont admises sous conditions :

- les constructions à usage de commerces, de services, les entrepôts, les installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être refusés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage, instituée par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fonds.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE UA 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2.) Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine non domestique dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et la nature des effluents.

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales. Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :

- soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune,
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Le rejet sera limité à 5 l/s/ha ou 5 l/s. Le dimensionnement des ouvrages se fera avec une période de retour de 30 ans et un coefficient de ruissellement fonction de l'imperméabilisation réalisée.

Toutes les dispositions doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

4.) Electricité, téléphone et autres réseaux secs :

Les réseaux d'électricité et de téléphone, la fibre optique et les autres réseaux de communication électroniques, doivent être établis en souterrain sur les terrains privatifs.

ARTICLE UA 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

ARTICLE UA 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

L'implantation en retrait par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.

Une implantation identique à celle des constructions voisines peut être imposée.

Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture, des implantations différentes peuvent être autorisées ou prescrites.

La limite du bassin intérieur des piscines doit s'implanter à 3 m minimum de l'alignement.

L'implantation des éoliennes devra respecter un recul minimum équivalent à la hauteur du mât par rapport à l'alignement.

Des reculs différents sont autorisés :

- Pour les annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à ~~30~~ 20 m²,
- Pour les constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- Pour les extensions de constructions existantes ne respectant pas le recul imposé, dans ce cas l'extension devra respecter un recul minimum équivalent à celui de la construction existante, sans rapprochement de l'alignement.

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

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives se fera à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.
L'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions.

Toutefois les constructions peuvent être admises en limite séparative si :

- Leur hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 m.
- Elles s'appuient sur des constructions préexistantes de volume et d'aspect homogène, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.
- Elles présentent uniquement un mur pignon sans qu'aucun point de la construction ne dépasse la limite séparative.

La limite du bassin intérieur des piscines doit s'implanter à minimum 1,5 m des limites séparatives.

L'implantation des éoliennes devra respecter un recul minimum équivalent à la hauteur du mât par rapport aux limites séparatives.

Des reculs différents sont autorisés :

- Pour les annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à ~~30~~ 20 m²,
- Pour les constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
- Pour les extensions de constructions existantes ne respectant pas le recul imposé, dans ce cas l'extension devra respecter un recul minimum équivalent à celui de la construction existante, sans rapprochement de la limite séparative.

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

Une distance d'au moins 6 m est imposée entre tous points de deux constructions principales lorsqu'elles ne sont pas mitoyennes.

ARTICLE UA 9- EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE UA 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent, sans dépasser 7 m.

La hauteur des constructions annexes ne peut excéder 3,5 m.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UA 11- ASPECT EXTERIEUR

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ABORDS

A. Mouvements de sol

Sont interdits les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas excéder 1 m mesuré au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages).

La pente du talus ne doit pas excéder 40 %.

Les remblais sont interdits lorsque la pente du terrain est inférieure à 10 %.

Les talus doivent être plantés.

B. Clôtures

~~La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,70 m. Elles doivent être constituées de haies vives éventuellement doublées par un grillage à simple maille sur piquet léger ou de dispositifs à claire-voie horizontaux qui peuvent être implantés sur un muret d'une hauteur maximale de 0,50 m.~~

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,70 m. Elles doivent être constituées d'un grillage à simple maille sur piquet léger, de panneaux grillagés rigides, de dispositifs à claire-voie horizontaux ou verticaux, ou de panneaux ajourés.
Ces dispositifs peuvent être implantés sur un muret d'une hauteur maximale de 0,50 m.

Les clôtures donnant sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, ou sur une zone agricole, doivent être doublées d'une haie vive.
Les autres clôtures peuvent éventuellement être doublées de haies vives
L'occultation des clôtures par des ajouts d'éléments souples de type canisses, toiles ou filets plastifiés est interdite

La hauteur maximale des portails, portillons et de leurs piliers ne doit pas dépasser 1,80 m.

Toutefois la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

A. Prescriptions générales

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature ·et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc ...

Les teintes des enduits et des menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement.

L'utilisation de tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade.

Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries (jaune, rouge, etc ...).

L'aménagement, l'extension, la rénovation des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, ...

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent privilégier une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées. Sauf impératif technique, les climatiseurs et ventouses gaz ne doivent pas être posés sur les façades visibles depuis le domaine public. Les paraboles doivent être installées en toiture.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

B. Toitures

Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction et leur pente doit être comprise entre 30 et 45 %.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, aux couvertures de piscine et aux vérandas.

C. Débords

Les toitures doivent avoir un forget maximum de 40 cm, sauf le long des murs implantés en limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

D. Type de couverture

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de forme et de couleur en harmonie avec ceux déposés en Mairie.

Les matériaux ayant l'aspect de tuiles plates sont interdits.

Les tuiles de couleur noire ou grise sont interdites.

Le panachage des matériaux de couverture est interdit.

Les annexes doivent être traitées en harmonie avec le bâtiment principal.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

E. Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines, etc...).

F. Balcons et galeries

Le bord des balcons doit être parallèle aux faces des bâtiments.

Les garde-corps doivent être le plus simple possible et présenter une face plane.

Les règles sur l'aspect des constructions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UA 12- STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à vocation d'habitat, il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher créée et un minimum de 2 places de stationnement par logement créé.

ARTICLE UA 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales parmi les essences les moins allergisantes sont recommandés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les espaces libres et les aires de stationnement devront être plantés à raison d'un arbre haute tige par 3 places de stationnement.

En dehors des secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation, les opérations devront mettre en œuvre un coefficient de pleine terre de 50%.

SECTION 3- POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UA 15- OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

ARTICLE UA 16- OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Les nouvelles opérations doivent prévoir le raccordement au réseau de communications électroniques (fibre optique notamment) pour l'ensemble de l'opération et pour chaque parcelle.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB concerne les secteurs périphériques du bourg. Elle comprend des habitations et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat.

Les constructions s'y édifient généralement en retrait par rapport aux voies et en ordre discontinu.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux,
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées,
- Les constructions agricoles, forestières,
- Les constructions industrielles,
- Les constructions artisanales,
- Le commerce.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions :

- Les annexes à l'habitation sont limitées à 30 m² d'emprise au sol.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage, instituée par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fonds.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée

compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les portails d'entrées doivent être réalisés avec un recul minimum de 3 m par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2.) Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine non domestique dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent : soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune, soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Le rejet sera limité à 5 l/s/ha ou 5 l/s. Le dimensionnement des ouvrages se fera avec une période de retour de 30 ans et un coefficient de ruissellement fonction de l'imperméabilisation réalisée.

Toutes les dispositions doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

4.) Electricité, téléphone et autres réseaux secs :

Les réseaux d'électricité et de téléphone, la fibre optique et les autres réseaux de communication électroniques, doivent être établis en souterrain sur les terrains privatifs.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

L'implantation en retrait par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de :

- ~~10 m par rapport à l'alignement des routes départementales et 15 m par rapport à l'axe des routes départementales.~~
- 3 m par rapport à l'alignement des ~~autres~~ voies publiques et ~~par rapport à la limite d'emprise~~ des voies privées ouvertes à la circulation publique, et 7 m par rapport à l'axe des ~~autres~~ voies publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Pour l'extension de constructions existantes implantées avec un retrait inférieur. Dans ce cas l'extension ne pourra être réalisée avec un recul inférieur à celui de la construction existante.
- Pour les annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 20 m².
- ~~Pour l'implantation de garages quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leurs accès.~~
- Pour les constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

La limite du bassin intérieur des piscines doit s'implanter à 3 m minimum de l'alignement.

L'implantation des éoliennes devra respecter un recul minimum équivalent à la hauteur du mât par rapport à l'alignement.

~~Des reculs différents sont autorisés :~~

- ~~Pour les annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 30 m²,~~
- ~~Pour les constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics,~~
- ~~Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.~~

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

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives se fera à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

L'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions.

Toutefois les constructions peuvent être admises en limite séparative si :

- Leur hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 m.
- Elles s'appuient sur des constructions préexistantes de volume et d'aspect homogène, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.
- Elles présentent uniquement un mur pignon sans qu'aucun point de la construction ne dépasse la limite séparative.

La limite du bassin intérieur des piscines doit s'implanter à minimum 1,5 m des limites séparatives.

L'implantation des éoliennes devra respecter un recul minimum équivalent à la hauteur du mât par rapport aux limites séparatives.

Des reculs différents sont autorisés :

- Pour les annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à ~~30~~ 20 m²,
- Pour les constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
- Pour les extensions de constructions existantes ne respectant pas le recul imposé, dans ce cas l'extension devra respecter un recul minimum équivalent à celui de la construction existante, sans rapprochement de la limite séparative.

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

Une distance d'au moins 6 m est imposée entre tous points de deux constructions principales lorsqu'elles ne sont pas mitoyennes.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 m.

La hauteur des constructions annexes ne peut excéder 3,5 m.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ABORDS

A. Mouvements de sol

1) Dispositions applicables aux bâtiments agricoles et artisanaux

La pente des talus ne doit pas excéder 40 %.

2) Dispositions applicables aux autres constructions

Sont interdits les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas excéder 1 m mesuré au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages).

La pente du talus ne doit pas excéder 40 %.

Les remblais sont interdits lorsque la pente du terrain est inférieure à 10 %.

Les talus doivent être plantés.

B. Clôtures

~~La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,70 m. Elles doivent être constituées de haies vives éventuellement doublées par un grillage à simple maille sur piquet léger ou de dispositifs à claire-voie horizontaux qui peuvent être implantés sur un muret d'une hauteur maximale de 0,50 m.~~

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,70 m. Elles doivent être constituées d'un grillage à simple maille sur piquet léger, de panneaux grillagés rigides, de dispositifs à claire-voie horizontaux ou verticaux, ou de panneaux ajourés.
Ces dispositifs peuvent être implantés sur un muret d'une hauteur maximale de 0,50 m.

Les clôtures donnant sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, ou sur une zone agricole, doivent être doublées d'une haie vive.
Les autres clôtures peuvent éventuellement être doublées de haies vives
L'occultation des clôtures par des ajouts d'éléments souples de type canisses, toiles ou filets plastifiés est interdite

La hauteur maximale des portails, portillons et de leurs piliers ne doit pas dépasser 1,80 m.

Toutefois la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

2 - **ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

A. Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc ...

Les teintes des enduits et des menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement.

L'utilisation de tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade.

Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries (jaune, rouge, etc ...).

L'aménagement, l'extension, la rénovation des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, ...

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent privilégier une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées. Sauf impératif technique, les climatiseurs et ventouses gaz ne doivent pas être posés sur les façades visibles depuis le domaine public. Les paraboles doivent être installées en toiture.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

B. Prescriptions applicables aux constructions autres qu'agricoles et artisanales

1) Toitures

Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction et leur pente doit être comprise entre 30 et 45 %.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

2) Débords

Les toitures doivent avoir un forget maximum de 40 cm, sauf le long des murs implantés en limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, aux couvertures de piscine et aux vérandas.

3) Type de couverture

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de forme et de couleur en harmonie avec ceux déposés en Mairie.

Les matériaux ayant l'aspect de tuiles plates sont interdits.

Les tuiles de couleur noire ou grise sont interdites.

Le panachage des matériaux de couverture est interdit.

Les annexes doivent être traitées en harmonie avec le bâtiment principal.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

4) Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines, etc...).

5) Balcons et galeries

Le bord des balcons doit être parallèle aux faces des bâtiments.

Les garde-corps doivent être le plus simple possible et présenter une face plane.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à vocation d'habitat, il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher créée et un minimum de 2 places de stationnement par logement créé.

Les places de stationnement auront une surface minimum de 15 m².

Pour toute opération d'ensemble, des places pour les véhicules des visiteurs réparties sur l'opération sont exigées en plus à raison d'1 place par logement.

Pour toute opération d'ensemble, il est exigé en plus au minimum 1 emplacement pour le stationnement d'un vélo par tranche de 100 m² de surface de plancher créée.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales parmi les essences les moins allergisantes sont recommandés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les espaces libres et les aires de stationnement devront être plantés à raison d'un arbre haute tige par 3 places de stationnement.

En dehors des secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation, les opérations devront mettre en œuvre un coefficient de pleine terre de 50%.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UB 15- OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

ARTICLE UB 16- OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Les nouvelles opérations doivent prévoir le raccordement au réseau de communications électroniques (fibre optique notamment) pour l'ensemble de l'opération et pour chaque parcelle.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

La zone UH concerne les hameaux principaux (les Communaux, le Limanda). Elle comprend des habitations et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat.

Les constructions s'y édifient généralement en retrait par rapport aux voies et en ordre discontinu.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UH 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux,
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées,
- Les constructions agricoles, forestières,
- Les constructions industrielles,
- Les constructions artisanales,
- Le commerce.

ARTICLE UH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions :

- Les annexes à l'habitation sont limitées à 30 m² d'emprise au sol.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage, instituée par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fonds.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée

compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les portails d'entrées doivent être réalisés avec un recul minimum de 3 m par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée.

ARTICLE UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2.) Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine non domestique dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent : soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune, soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Le rejet sera limité à 5 l/s/ha ou 5 l/s. Le dimensionnement des ouvrages se fera avec une période de retour de 30 ans et un coefficient de ruissellement fonction de l'imperméabilisation réalisée.

Toutes les dispositions doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

4.) Electricité, téléphone et autres réseaux secs :

Les réseaux d'électricité et de téléphone, la fibre optique et les autres réseaux de communication électroniques, doivent être établis en souterrain sur les terrains privatifs.

ARTICLE UH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

ARTICLE UH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

L'implantation en retrait par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de :

- ~~10 m par rapport à l'alignement des routes départementales et 15 m par rapport à l'axe des routes départementales.~~
- 3 m par rapport à l'alignement des ~~autres~~ voies publiques et ~~par rapport à la limite d'emprise~~ des voies privées ouvertes à la circulation publique, et 7 m par rapport à l'axe des ~~autres~~ voies publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Pour l'extension de constructions existantes implantées avec un retrait inférieur. Dans ce cas l'extension ne pourra être réalisée avec un recul inférieur à celui de la construction existante.
- Pour les annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 20 m².
- ~~Pour l'implantation de garages quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leurs accès.~~
- Pour les constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

La limite du bassin intérieur des piscines doit s'implanter à 3 m minimum de l'alignement.

L'implantation des éoliennes devra respecter un recul minimum équivalent à la hauteur du mât par rapport à l'alignement.

~~Des reculs différents sont autorisés :~~

- ~~Pour les annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 30 m²,~~
- ~~Pour les constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics,~~
- ~~Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.~~

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

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives se fera à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

L'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions.

Toutefois les constructions peuvent être admises en limite séparative si :

- Leur hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 m.
- Elles s'appuient sur des constructions préexistantes de volume et d'aspect homogène, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.
- Elles présentent uniquement un mur pignon sans qu'aucun point de la construction ne dépasse la limite séparative.

La limite du bassin intérieur des piscines doit s'implanter à minimum 1,5 m des limites séparatives.

L'implantation des éoliennes devra respecter un recul minimum équivalent à la hauteur du mât par rapport aux limites séparatives.

Des reculs différents sont autorisés :

- Pour les annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à ~~30~~ 20 m²,
- Pour les constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
- Pour les extensions de constructions existantes ne respectant pas le recul imposé, dans ce cas l'extension devra respecter un recul minimum équivalent à celui de la construction existante, sans rapprochement de la limite séparative.

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

Une distance d'au moins 6 m est imposée entre tous points de deux constructions principales lorsqu'elles ne sont pas mitoyennes.

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol doit être inférieur ou égal à 0,10, les piscines sont exclues du calcul.

Le CES ne s'applique pas aux constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 m.

La hauteur des constructions annexes ne peut excéder 3,5 m.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ABORDS

C. Mouvements de sol

1) Dispositions applicables aux bâtiments agricoles et artisanaux

La pente des talus ne doit pas excéder 40 %.

2) Dispositions applicables aux autres constructions

Sont interdits les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas excéder 1 m mesuré au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages).

La pente du talus ne doit pas excéder 40 %.

Les remblais sont interdits lorsque la pente du terrain est inférieure à 10 %.

Les talus doivent être plantés.

D. Clôtures

~~La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,70 m. Elles doivent être constituées de haies vives éventuellement doublées par un grillage à simple maille sur piquet léger ou de dispositifs à claire-voie horizontaux qui peuvent être implantés sur un muret d'une hauteur maximale de 0,50 m.~~

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,70 m. Elles doivent être constituées d'un grillage à simple maille sur piquet léger, de panneaux grillagés rigides, de dispositifs à claire-voie horizontaux ou verticaux, ou de panneaux ajourés.
Ces dispositifs peuvent être implantés sur un muret d'une hauteur maximale de 0,50 m.

Les clôtures donnant sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, ou sur une zone agricole, doivent être doublées d'une haie vive.
Les autres clôtures peuvent éventuellement être doublées de haies vives
L'occultation des clôtures par des ajouts d'éléments souples de type canisses, toiles ou filets plastifiés est interdite

La hauteur maximale des portails, portillons et de leurs piliers ne doit pas dépasser 1,80 m.

Toutefois la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

2 - **ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

B. Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc ...

Les teintes des enduits et des menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement.

L'utilisation de tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade.

Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries (jaune, rouge, etc ...).

L'aménagement, l'extension, la rénovation des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, ...

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent privilégier une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées. Sauf impératif technique, les climatiseurs et ventouses gaz ne doivent pas être posés sur les façades visibles depuis le domaine public. Les paraboles doivent être installées en toiture.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

B. Prescriptions applicables aux constructions autres qu'agricoles et artisanales

1) Toitures

Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction et leur pente doit être comprise entre 30 et 45 %.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

2) Débords

Les toitures doivent avoir un forget maximum de 40 cm, sauf le long des murs implantés en limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, aux couvertures de piscine et aux vérandas.

3) Type de couverture

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de forme et de couleur en harmonie avec ceux déposés en Mairie.

Les matériaux ayant l'aspect de tuiles plates sont interdits.

Les tuiles de couleur noire ou grise sont interdites.

Le panachage des matériaux de couverture est interdit.

Les annexes doivent être traitées en harmonie avec le bâtiment principal.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

4) Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines, etc...).

5) Balcons et galeries

Le bord des balcons doit être parallèle aux faces des bâtiments.

Les garde-corps doivent être le plus simple possible et présenter une face plane.

ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à vocation d'habitat, il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher créée et un minimum de 2 places de stationnement par logement créé.

Les places de stationnement auront une surface minimum de 15 m².

Pour toute opération d'ensemble, des places pour les véhicules des visiteurs réparties sur l'opération sont exigées en plus à raison d'1 place par logement.

Pour toute opération d'ensemble, il est exigé en plus au minimum 1 emplacement pour le stationnement d'un vélo par tranche de 100 m² de surface de plancher créée.

ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales parmi les essences les moins allergisantes sont recommandés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les espaces libres et les aires de stationnement devront être plantés à raison d'un arbre haute tige par 3 places de stationnement.

En dehors des secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation, les opérations devront mettre en œuvre un coefficient de pleine terre de 50%.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UH 15- OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

ARTICLE UH 16- OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Les nouvelles opérations doivent prévoir le raccordement au réseau de communications électroniques (fibre optique notamment) pour l'ensemble de l'opération et pour chaque parcelle.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

La zone UL est destinée à l'accueil d'équipements publics de sports et de loisirs.

La zone UL comporte une zone non aedificandi liée à la proximité d'une exploitation agricole, au sein de laquelle toute construction est interdite.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UL 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux,
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées,
- Les constructions agricoles, forestières,
- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions industrielles,
- Les constructions artisanales, commerciales, de bureaux, d'hébergement hôtelier,
- Les entrepôts.

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions autorisées ne pourront être réalisées en zone UL, qu'en dehors de la zone non aedificandi.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3- ACCES ET VOIRIE

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

ARTICLE UL 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2.) Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :

- soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune,
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Le rejet sera limité à 5 l/s/ha ou 5 l/s. Le dimensionnement des ouvrages se fera avec une période de retour de 30 ans et un coefficient de ruissellement fonction de l'imperméabilisation réalisée.

Toutes les dispositions doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

L'implantation en retrait par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 m par rapport à l'alignement des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique, et 7 m par rapport à l'axe des ~~autres~~ voies publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Des reculs différents sont autorisés pour les constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

L'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à 3 m.

Des reculs différents sont autorisés pour les constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Non règlementé

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

1 - **DISPOSITIONS CONCERNANT LES ABORDS**

A. Mouvements de sol

Sont interdits les exhaussements et affouillements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

La pente du talus ne doit pas excéder 40 %.

Les talus doivent être plantés.

2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

A. Prescriptions générales

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc ...

Les teintes des enduis et des menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement.

L'utilisation de tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade.

Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries (jaune, rouge, etc ...).

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent privilégier une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées. Sauf impératif technique, les climatiseurs et ventouses gaz ne doivent pas être posés sur les façades visibles depuis le domaine public. Les paraboles doivent être installées en toiture.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

B. Toitures

Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction et leur pente doit être comprise entre 30 et 45 %.

Des toitures différentes peuvent être admises en raison d'impératifs techniques.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, aux couvertures de piscine et aux vérandas.

D. Type de couverture

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de forme et de couleur en harmonie avec ceux déposés en Mairie.

Les matériaux ayant l'aspect de tuiles plates sont interdits.

Les tuiles de couleur noire ou grise sont interdites.

Le panachage des matériaux de couverture est interdit.

Les annexes doivent être traitées en harmonie avec le bâtiment principal.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

E. Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines, etc...).

F. Balcons et galeries

Le bord des balcons doit être parallèle aux faces des bâtiments.

Les garde-corps doivent être le plus simple possible et présenter une face plane.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales parmi les essences les moins allergisantes sont recommandés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les espaces libres et les aires de stationnement devront être plantés à raison d'un arbre haute tige par 3 places de stationnement.

SECTION 3- POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UL 15- OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

ARTICLE UL 16- OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non règlementé

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUB

La zone 1AUB est destinée à accueillir des habitations. Elle comprend deux sous-zones.

La zone 1AUB1 est une zone à urbaniser opérationnelle qui ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation qu'après la réalisation des travaux de mise en capacité de la station d'épuration du bourg.

La zone 1AUB2 est une zone à urbaniser opérationnelle, qui ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation que lorsque la zone 1AUB1 sera urbanisée à hauteur de 50% de sa capacité d'accueil. La zone 1AUB2 comporte une zone non aedificandi liée à la présence d'une fossé d'écoulement des eaux pluviales et au sein de laquelle toute construction est interdite.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent de définir les principes d'aménagement de ces zones (se reporter à la pièce n°3 du dossier de PLU). Ces zones seront chacune urbanisées sous forme d'une opération d'ensemble.

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUB 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux,
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées,
- Les constructions agricoles, forestières,
- Les constructions industrielles,
- Les constructions artisanales,
- Le commerce.

ARTICLE 1AUB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions :

- Les annexes à l'habitation sont limitées à 30 m² d'emprise au sol.
- Les locaux à usage de bureaux uniquement au sein d'une construction à usage d'habitation.

Les constructions autorisées ne pourront être réalisées en secteur 1AUB2, que lorsque le secteur 1AUB1 sera urbanisé à hauteur de 50% de sa capacité d'accueil.

Les constructions autorisées ne pourront être réalisées en secteur 1AUB2, qu'en dehors de la zone non aedificandi.

Tout programme de logements doit comporter, au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme un minimum de 20 % de logements locatifs sociaux ou conventionnés.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage, instituée par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fonds.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les portails d'entrées doivent être réalisés avec un recul minimum de 3 m par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée. Des adaptations à cette règle peuvent être admises en fonction de la nature de la voie.

ARTICLE 1AUB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2.) Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Tout projet doit être raccordé au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales. Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent : soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune, soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Pour toute opération intégrant plusieurs habitations, il est demandé des dispositifs de régulation à l'échelle du tènement pour une gestion collective des eaux pluviales. Le volume de rétention sera géré par tout moyen adapté (bassin, cuve...) en fonction des possibilités en privilégiant l'infiltration.

Pour la gestion à la parcelle, l'infiltration doit être privilégiée par tout moyen adapté avant rejet éventuel. Toutes les dispositions doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Le rejet sera limité à 5 l/s/ha ou 5 l/s. Le dimensionnement des ouvrages se fera avec une période de retour de 30 ans et un coefficient de ruissellement fonction de l'imperméabilisation réalisée.

Si le pétitionnaire souhaite faire de la récupération d'eau, ce volume viendra en plus du dimensionnement nécessaire. Cet ouvrage sera alors installé en amont du puits d'infiltration.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

4.) Electricité, téléphone et autres réseaux secs :

Les réseaux d'électricité et de téléphone, la fibre optique et les autres réseaux de communication électroniques, doivent être établis en souterrain sur les terrains privatifs.

ARTICLE 1AUB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

ARTICLE 1AUB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

L'implantation en retrait par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de :

- ~~10 m par rapport à l'alignement des routes départementales et 15 m par rapport à l'axe des routes départementales.~~
- 3 m par rapport à l'alignement des ~~autres~~ voies publiques et ~~par rapport à la limite d'emprise~~ des voies privées ouvertes à la circulation publique, et 7 m par rapport à l'axe des ~~autres~~ voies publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Pour l'extension de constructions existantes implantées avec un retrait inférieur. Dans ce cas l'extension ne pourra être réalisée avec un recul inférieur à celui de la construction existante.
- Pour les annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 20 m².
- ~~Pour l'implantation de garages quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leurs accès.~~
- Pour les constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

La limite du bassin intérieur des piscines doit s'implanter à 3 m minimum de l'alignement.

L'implantation des éoliennes devra respecter un recul minimum équivalent à la hauteur du mât par rapport à l'alignement.

~~Des reculs différents sont autorisés :~~

- ~~Pour les annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 30 m²,~~
- ~~Pour les constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics,~~
- ~~Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.~~

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

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives se fera à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

L'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions.

Toutefois les constructions peuvent être admises en limite séparative si :

- Leur hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 m.
- Elles s'appuient sur des constructions préexistantes de volume et d'aspect homogène, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.
- Elles présentent uniquement un mur pignon sans qu'aucun point de la construction ne dépasse la limite séparative.

La limite du bassin intérieur des piscines doit s'implanter à minimum 1,5 m des limites séparatives.

L'implantation des éoliennes devra respecter un recul minimum équivalent à la hauteur du mât par rapport aux limites séparatives.

Des reculs différents sont autorisés :

- Pour les annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à ~~30 m²~~ 20 m²~~,~~
- Pour les constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics,

- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

ARTICLE 1AUB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 6 m est imposée entre tous points de deux constructions principales lorsqu'elles ne sont pas mitoyennes.

ARTICLE 1AUB 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE 1AUB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 m.

La hauteur des constructions annexes ne peut excéder 3,5 m.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AUB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ABORDS

A. Mouvements de sol

Sont interdits les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas excéder 1 m mesuré au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages).

La pente du talus ne doit pas excéder 40 %.

Les remblais sont interdits lorsque la pente du terrain est inférieure à 10 %.

Les talus doivent être plantés.

B. Clôtures

~~La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,70 m. Elles doivent être constituées de haies vives éventuellement doublées par un grillage à simple maille sur piquet léger ou de dispositifs à claire-voie horizontaux qui peuvent être implantés sur un muret d'une hauteur maximale de 0,50 m.~~

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,70 m. Elles doivent être constituées d'un grillage à simple maille sur piquet léger, de panneaux grillagés rigides, de dispositifs à claire-voie horizontaux ou verticaux, ou de panneaux ajourés.
Ces dispositifs peuvent être implantés sur un muret d'une hauteur maximale de 0,50 m.

Les clôtures donnant sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, ou sur une zone agricole, doivent être doublées d'une haie vive.
Les autres clôtures peuvent éventuellement être doublées de haies vives
L'occultation des clôtures par des ajouts d'éléments souples de type canisses, toiles ou filets plastifiés est interdite

La hauteur maximale des portails, portillons et de leurs piliers ne doit pas dépasser 1,80 m.

Toutefois la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

2 - **ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc ...

Les teintes des enduits et des menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement.

L'utilisation de tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade.

Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries (jaune, rouge, etc ...).

L'aménagement, l'extension, la rénovation des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, ...

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent privilégier une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées. Sauf impératif technique, les climatiseurs et ventouses gaz ne doivent pas être posés sur les façades visibles depuis le domaine public. Les paraboles doivent être installées en toiture.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

1) Toitures

Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction et leur pente doit être comprise entre 30 et 45 %.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

2) Débords

Les toitures doivent avoir un forget maximum de 40 cm, sauf le long des murs implantés en limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

3) Type de couverture

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de forme et de couleur en harmonie avec ceux déposés en Mairie.

Les matériaux ayant l'aspect de tuiles plates sont interdits.

Les tuiles de couleur noire ou grise sont interdites.

Le panachage des matériaux de couverture est interdit.

Les annexes doivent être traitées en harmonie avec le bâtiment principal.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, aux couvertures de piscine et aux vérandas.

4) Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines, etc...).

5) Balcons et galeries

Le bord des balcons doit être parallèle aux faces des bâtiments.

Les garde-corps doivent être le plus simple possible et présenter une face plane.

ARTICLE 1AUB 12 - STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à vocation d'habitat, il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher créée et un minimum de 2 places de stationnement par logement créé.

Les places de stationnement auront une surface minimum de 15 m².

Pour toute opération d'ensemble, des places pour les véhicules des visiteurs réparties sur l'opération sont exigées en plus à raison d'1 place par logement.

Pour toute opération d'ensemble, il est exigé en plus au minimum 1 emplacement pour le stationnement d'un vélo par tranche de 100 m² de surface de plancher créée.

ARTICLE 1AUB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et arborées d'essences locales et variées. Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre haute tige par 3 places de stationnement.

Les nouvelles haies destinées à délimiter une propriété seront composées d'essences locales et variées à choisir parmi les essences les moins allergisantes. Ces haies devront être à 3 espèces différentes, avec aucune espèce représentée à plus de 50 %, et avec une seule espèce persistante au maximum.

Les opérations devront mettre en œuvre un coefficient de pleine terre de 50%.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales parmi les essences les moins allergisantes sont recommandés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE 1AUB 15- OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

ARTICLE 1AUB 16- OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Les nouvelles opérations doivent prévoir le raccordement au réseau de communications électroniques (fibre optique notamment) pour l'ensemble de l'opération et pour chaque parcelle.

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUL

La zone 1AUL est destinée à l'accueil d'équipements publics de sports et de loisirs.

Il s'agit d'une zone à urbaniser opérationnelle, ouverte à l'urbanisation.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUL 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux,
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées,
- Les constructions agricoles, forestières,
- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions industrielles,
- Les constructions artisanales, commerciales, de bureaux, d'hébergement hôtelier,
- Les entrepôts.

ARTICLE 1AUL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non règlementé

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUL 3- ACCES ET VOIRIE

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

ARTICLE 1AUL 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2.) Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :

- soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune,
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Le rejet sera limité à 5 l/s/ha ou 5 l/s. Le dimensionnement des ouvrages se fera avec une période de retour de 30 ans et un coefficient de ruissellement fonction de l'imperméabilisation réalisée.

Toutes les dispositions doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

ARTICLE 1AUL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 1AUL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

L'implantation en retrait par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 m par rapport à l'alignement des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique, et 7 m par rapport à l'axe des ~~autres~~ voies publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Des reculs différents sont autorisés pour les constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

L'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à 3 m.

Des reculs différents sont autorisés pour les constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AUL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE 1AUL 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE 1AUL 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AUL 11 - ASPECT EXTERIEUR

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

1 - **DISPOSITIONS CONCERNANT LES ABORDS**

A. Mouvements de sol

Sont interdits les exhaussements et les affouillements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

La pente du talus ne doit pas excéder 40 %.

Les talus doivent être plantés.

2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

A. Prescriptions générales

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc ...

Les teintes des enduis et des menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement.

L'utilisation de tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade.

Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries (jaune, rouge, etc ...).

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent privilégier une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées. Sauf impératif technique, les climatiseurs et ventouses gaz ne doivent pas être posés sur les façades visibles depuis le domaine public. Les paraboles doivent être installées en toiture.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

B. Toitures

Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction et leur pente doit être comprise entre 30 et 45 %.

Des toitures différentes peuvent être admises en raison d'impératifs techniques.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.

Les annexes doivent être traitées en harmonie avec le bâtiment principal.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

D. Type de couverture

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de forme et de couleur en harmonie avec ceux déposés en Mairie.

Les matériaux ayant l'aspect de tuiles plates sont interdits.

Les tuiles de couleur noire ou grise sont interdites.

Le panachage des matériaux de couverture est interdit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, aux couvertures de piscine et aux vérandas.

E. Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines, etc...).

F. Balcons et galeries

Le bord des balcons doit être parallèle aux faces des bâtiments.

Les garde-corps doivent être le plus simple possible et présenter une face plane.

ARTICLE 1AUL 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE 1AUL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces laissées libre de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées d'essences locales et variées. Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre haute tige par 3 places de stationnement.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales parmi les essences les moins allergisantes sont recommandés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

SECTION 3- POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUL 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE 1AUL 15- OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

ARTICLE 1AUL 16- OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non règlementé

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La destination principale de la zone A est la mise en valeur et la protection des exploitations agricoles.

Un secteur Aa a été défini, correspondant aux secteurs agricoles à protéger pour leur valeur agronomique. Il accueille les habitations existantes implantées en dehors du bourg, et des hameaux principaux.

Un secteur Ae a été défini, correspondant aux secteurs agricoles à protéger au regard de l'environnement existant : secteurs à forts enjeux environnementaux, secteurs impactés par la présence d'une canalisation de transport de gaz, secteurs destinés au doublement de la ligne LGV.

Un secteur Ai a été défini, secteur de taille et de capacité d'accueil limité, correspondant aux secteurs de prise en compte des activités industrielles existantes.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions, installations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent ces conditions : tout bâtiment d'élevage ou d'engraissement, à l'exclusion des élevages de type familial, doit être éloigné au moins de 100 m de la limite des zones dont l'affectation principale est l'habitat.

En zone A :

- Les constructions directement nécessaires à l'activité agricole ou pastorale.
- Les constructions à usage d'habitation directement nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, à moins de 100 m des bâtiments des sièges de celles-ci et dans la limite de 130 m² de surface de plancher. Des contraintes particulièrement justifiées peuvent conduire à une exception à cette distance.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées à l'activité agricole.
- Les constructions à usage d'annexes des bâtiments existants.
- Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
- Les centres hippiques, manèges, box à chevaux liés à l'élevage.
- Le camping à la ferme complémentaire à une exploitation agricole existante.
- Les constructions nécessaires aux activités de transformation et de vente directe, à condition que ces activités demeurent dans le prolongement de l'acte de production et accessoires à celui-ci.
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité touristique rurale d'accueil, chambres d'hôte, fermes-auberges.

En zone Aa :

- L'extension des constructions d'habitations existantes d'une superficie de plancher avant extension de plus de 50 m², autorisée une seule fois après l'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant + extension) et dans la limite de 40% de la surface plancher existante avant extension, sans création de logement supplémentaire. Les surfaces des piscines et des espaces ne disposant pas de surface de plancher sont exclues du calcul.
- Les annexes aux habitations existantes (hors piscine), dans la limite d'une annexe d'une emprise au sol maximum de 30 m², sur un seul niveau. Celles-ci devront être intégralement réalisées à une distance inférieure à 20 m de la construction principale.
- Les piscines devront être intégralement réalisées à une distance inférieure à 20 m de la construction principale et présenter une surface de bassin de 50 m² maximum.
- Le changement de destination d'un ancien bâtiment agricole est également autorisé, dans les limites de l'enveloppe bâtie existante sans aucune extension, à condition qu'il ait fait l'objet d'une identification sur le plan de zonage (se reporter à l'article 13 des disposition générales du présent règlement).

En zones A et Aa :

- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées.
- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

En zone Ai :

- Les extensions des constructions existantes et/ou les nouvelles constructions Installation à usage industriel lié à l'activité agricole.
- Les aménagements et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées.

Dans la zone A, Aa, Ae et Ai :

- Les constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et des installations nécessaires aux services publics d'intérêts collectif, afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations ferroviaires pour les besoins de l'activité ferroviaire.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage, instituée par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fonds.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces

voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les portails d'entrées doivent être réalisés avec un recul minimum de 3 m par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles et artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

2.) Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestique dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou la superficie

insuffisante ne permettent pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux règlements sanitaires en vigueur.

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent :

- soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune,
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Le rejet sera limité à 5 l/s/ha ou 5 l/s. Le dimensionnement des ouvrages se fera avec une période de retour de 30 ans et un coefficient de ruissellement fonction de l'imperméabilisation réalisée.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

4.) Electricité, téléphone et autres réseau secs :

Les réseaux d'électricité et de téléphone, la fibre optique et les autres réseaux de communication électroniques, doivent être établis en souterrain sur les terrains privatifs.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

L'implantation en retrait par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de ~~15 m par rapport à l'axe des voies publiques.~~

- 3 m par rapport à l'alignement des voies publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique et 7m par rapport à l'axe des voies publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique pour les habitations
- 10 mètres par rapport à l'axe des voies publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique pour les constructions techniques agricoles,

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Pour l'extension de constructions existantes implantées avec un retrait inférieur. Dans ce cas l'extension ne pourra être réalisée avec un recul inférieur à celui de la construction existante.
- Pour les annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 20 m².
- ~~Pour l'implantation de garages quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leurs accès.~~
- Pour les constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture, des implantations différentes peuvent être autorisées ou prescrites.

L'implantation des éoliennes devra respecter un recul minimum équivalent à la hauteur du mât par rapport à l'alignement.

~~Des reculs différents sont autorisés pour les constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics.~~

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

L'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois les constructions peuvent être admises en limite séparative si :

- Leur hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 m.
- Elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Pour l'extension de constructions existantes implantées avec un retrait inférieur. Dans ce cas l'extension ne pourra être réalisée avec un recul inférieur à celui de la construction existante.
- ~~Pour l'implantation de garages quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leurs accès.~~
- Pour les annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 20 m².
- Pour les constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics,

L'implantation des éoliennes devra respecter un recul minimum équivalent à la hauteur du mât par rapport aux limites séparatives.

~~Des reculs différents sont autorisés pour les constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics.~~

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

Non règlementé

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE A 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 7 m à l'égout des toitures. La hauteur des annexes aux constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 3,5 m à l'égout des toitures.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ABORDS

A. Mouvements de sol

1) Dispositions applicables aux bâtiments agricoles

La pente des talus ne doit pas excéder 40 %.

2) Dispositions applicables aux autres constructions

Sont interdits les exhaussements et affouillements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas excéder 1 m mesuré au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages).

La pente du talus ne doit pas excéder 40 %.

Les remblais sont interdits lorsque la pente du terrain est inférieure à 10 %.

Les talus doivent être plantés.

B. Clôtures

~~La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,70 m. Elles doivent être constituées de haies vives éventuellement doublées par un grillage à simple maille sur piquet léger ou de dispositifs à claire-voie horizontaux qui peuvent être implantés sur un muret d'une hauteur maximale de 0,50 m.~~

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,70 m. Elles doivent être constituées d'un grillage à simple maille sur piquet léger, de panneaux grillagés rigides, de dispositifs à claire-voie horizontaux ou verticaux, ou de panneaux ajourés.
Ces dispositifs peuvent être implantés sur un muret d'une hauteur maximale de 0,50 m.

Les clôtures donnant sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, ou sur une zone agricole, doivent être doublées d'une haie vive.
Les autres clôtures peuvent éventuellement être doublées de haies vives
L'occultation des clôtures par des ajouts d'éléments souples de type canisses, toiles ou filets plastifiés est interdite

La hauteur maximale des portails, portillons et de leurs piliers ne doit pas dépasser 1,80 m.

Toutefois la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

A. Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc ...

Les teintes des enduits et des menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement.

L'utilisation de tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade.

Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries (jaune, rouge, etc ...).

Le panachage des matériaux de couverture est interdit.
Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction et leur pente doit être comprise entre 30 et 45 %. Pour les constructions agricoles, le pourcentage de pente doit être compris entre 15 et 45 %.

L'aménagement, l'extension, la rénovation des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, ...

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent privilégier une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées. Sauf impératif technique, les climatiseurs et ventouses gaz ne doivent pas être posés sur les façades visibles depuis le domaine public. Les paraboles doivent être installées en toiture.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

B. Prescriptions applicables aux constructions autres qu'agricoles

1) Toitures

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, aux couvertures de piscine et aux vérandas.

2) Débords

Les toitures doivent avoir un forget maximum de 40 cm, sauf le long des murs implantés en limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

3) Type de couverture

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de forme et de couleur en harmonie avec ceux déposés en Mairie.

Les matériaux ayant l'aspect de tuiles plates sont interdits.

Les tuiles de couleur noire ou grise sont interdites.

Les annexes doivent être traitées en harmonie avec le bâtiment principal.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

4) Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines, etc ...).

5) Balcons et galeries

Le bord des balcons doit être parallèle aux faces des bâtiments.

Les garde-corps doivent être le plus simple possible et présenter une face plane.

C. Prescriptions applicables aux bâtiments agricoles et artisanaux

Les couleurs des couvertures doivent être en harmonie avec celles des tuiles déposées en Mairie.

L'ensemble de ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à vocation d'habitat, il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher créée et un minimum de 2 places de stationnement par logement créé.

Les places de stationnement auront une surface minimum de 15 m².

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées d'essences locales et variées. Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre haute tige par 3 places de stationnement.

Les nouvelles haies bocagères et les haies destinées à masquer des bâtiments ou à délimiter une propriété seront composées d'essences locales et variées. Ces haies devront être à 3 espèces différentes, avec aucune espèce représentée à plus de 50 %, et avec une seule espèce persistante au maximum.

Les installations, stockage de matériaux seront masqués par des écrans composés de végétaux d'essences locales et variées à choisir parmi les essences les moins allergisantes, en respectant les prescriptions ci-dessus.

Les haies et alignements d'arbres repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservées ou remplacées à l'équivalence en termes de linéaire et d'essences.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE A 15- OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

ARTICLE A 16- OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non règlementé

TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N recouvre les espaces à protéger pour :

- sauvegarder la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels.
- prendre en compte les contraintes de risques naturels.

Elle concerne notamment les bois et forêts, les arbres isolés, les plantations d'alignement. L'ensemble de ces espaces peut être classé comme espace boisé.

Elle comprend le secteur Ne, une zone naturelle à protéger au titre d'enjeux environnementaux forts.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

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

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve des conditions fixées suivantes : l'impact sur l'environnement des aménagements et ouvrages admis doit être réduit au minimum, et demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site.

Dans la zone N :

- L'extension des constructions d'habitations existantes d'une superficie de plancher avant extension de plus de 50 m², autorisée une seule fois après l'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant + extension) et dans la limite de 40% de la surface plancher existante avant extension, sans création de logement supplémentaire. Les surfaces des piscines et des espaces ne disposant pas de surface de plancher sont exclues du calcul.
- Les annexes aux habitations existantes (hors piscine), dans la limite d'une annexe d'une emprise au sol maximum de 30 m², sur un seul niveau. Celles-ci devront être intégralement réalisées à une distance inférieure à 20 m de la construction principale.
- Les piscines devront être intégralement réalisées à une distance inférieure à 20 m de la construction principale et présenter une surface de bassin de 50 m² maximum.

Dans la zone N et Ne :

- Les constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et des installations nécessaires aux services publics d'intérêts collectif, afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations ferroviaires pour les besoins de l'activité ferroviaire.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage, instituée par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fonds.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les occupations et utilisations du sol peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

ARTICLE N 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2.) Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée s'il existe au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine non domestique dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

En l'absence d'un réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être autorisé conformément à la règlementation en vigueur.

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent :

- soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune,
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Le rejet sera limité à 5 l/s/ha ou 5 l/s. Le dimensionnement des ouvrages se fera avec une période de retour de 30 ans et un coefficient de ruissellement fonction de l'imperméabilisation réalisée.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

4.) Electricité, téléphone et autres réseaux secs :

Les réseaux d'électricité et de téléphone, la fibre optique et les autres réseaux de communication électroniques, doivent être établis en souterrain sur les terrains privatifs.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

L'implantation en retrait par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de ~~15 m par rapport à l'axe des voies publiques.~~ 3 m par rapport à l'alignement des voies publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique, et 7m par rapport à l'axe des voies publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Pour l'extension de constructions existantes implantées avec un retrait inférieur. Dans ce cas l'extension ne pourra être réalisée avec un recul inférieur à celui de la construction existante.
- Pour les annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 20 m².
- ~~Pour l'implantation de garages quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leurs accès.~~
- Pour les constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

~~Des reculs différents sont autorisés pour les constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics.~~

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

L'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois les constructions peuvent être admises en limite séparative si :

- Leur hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 m.
- Elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Pour l'extension de constructions existantes implantées avec un retrait inférieur. Dans ce cas l'extension ne pourra être réalisée avec un recul inférieur à celui de la construction existante.
- Pour les annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 20 m².
- Pour les constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Non règlementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :

- 7 m à l'égout des toitures pour les constructions à usage d'habitation,
- 3,5 m à l'égout des toitures pour les annexes aux constructions à usage d'habitation,
- 12 m au faîtage pour les autres constructions.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ABORDS

A. Mouvements de sol

Sont interdits les exhaussements et affouillements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas excéder 1 m mesuré au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages).

Les talus doivent être plantés.

B. Clôtures

~~La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,70 m. Elles doivent être constituées de haies vives éventuellement doublées par un grillage à simple maille sur piquet léger ou de dispositifs à claire-voie horizontaux qui peuvent être implantés sur un muret d'une hauteur maximale de 0,50 m.~~

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,70 m. Elles doivent être constituées d'un grillage à simple maille sur piquet léger, de panneaux grillagés rigides, de dispositifs à claire-voie horizontaux ou verticaux, ou de panneaux ajourés.
Ces dispositifs peuvent être implantés sur un muret d'une hauteur maximale de 0,50 m.

Les clôtures donnant sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, ou sur une zone agricole, doivent être doublées d'une haie vive.
Les autres clôtures peuvent éventuellement être doublées de haies vives
L'occultation des clôtures par des ajouts d'éléments souples de type canisses, toiles ou filets plastifiés est interdite

La hauteur maximale des portails, portillons et de leurs piliers ne doit pas dépasser 1 ,80 m.

Toutefois la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc ...

Les teintes des enduits et des menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement.

L'utilisation de tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade.

Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries (jaune, rouge, etc ...).

Le panachage des matériaux de couverture est interdit.

L'aménagement, l'extension, la rénovation des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, ...

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent privilégier une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées. Sauf impératif technique, les climatiseurs et ventouses gaz ne doivent pas être posés sur les façades visibles depuis le domaine public. Les paraboles doivent être installées en toiture.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

1) Toitures

Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction et leur pente doit être comprise entre 30 et 45 %. Pour les constructions agricoles, le pourcentage de pente doit être compris entre 15 et 45 %.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

2) Débords

Les toitures doivent avoir un forget maximum de 40 cm, sauf le long des murs implantés en limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

3) Type de couverture

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de forme et de couleur en harmonie avec ceux déposés en Mairie.

Les matériaux ayant l'aspect de tuiles plates sont interdits.

Les tuiles de couleur noire ou grise sont interdites.

Les annexes doivent être traitées en harmonie avec le bâtiment principal.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, aux couvertures de piscine et aux vérandas.

4) Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines, etc...).

5) Balcons et galeries

Le bord des balcons doit être parallèle aux faces des bâtiments.

Les garde-corps doivent être le plus simple possible et présenter une face plane.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à vocation d'habitat, il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher créée et un minimum de 2 places de stationnement par logement créé.

Les places de stationnement auront une surface minimum de 15 m².

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées d'essences locales et variées. Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre haute tige par 3 places de stationnement.

Les nouvelles haies bocagères et les haies destinées à masquer des bâtiments ou à délimiter une propriété seront composées d'essences locales et variées. Ces haies devront être à 3 espèces différentes, avec aucune espèce représentée à plus de 50 %, et avec une seule espèce persistante au maximum.

Les installations, stockage de matériaux seront masqués par des écrans composés de végétaux d'essences locales et variées à choisir parmi les essences les moins allergisantes, en respectant les prescriptions ci-dessus.

Les haies et alignements d'arbres repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservées ou remplacées à l'équivalence en termes de linéaire et d'essences.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE N 15- OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

ARTICLE N 16- OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

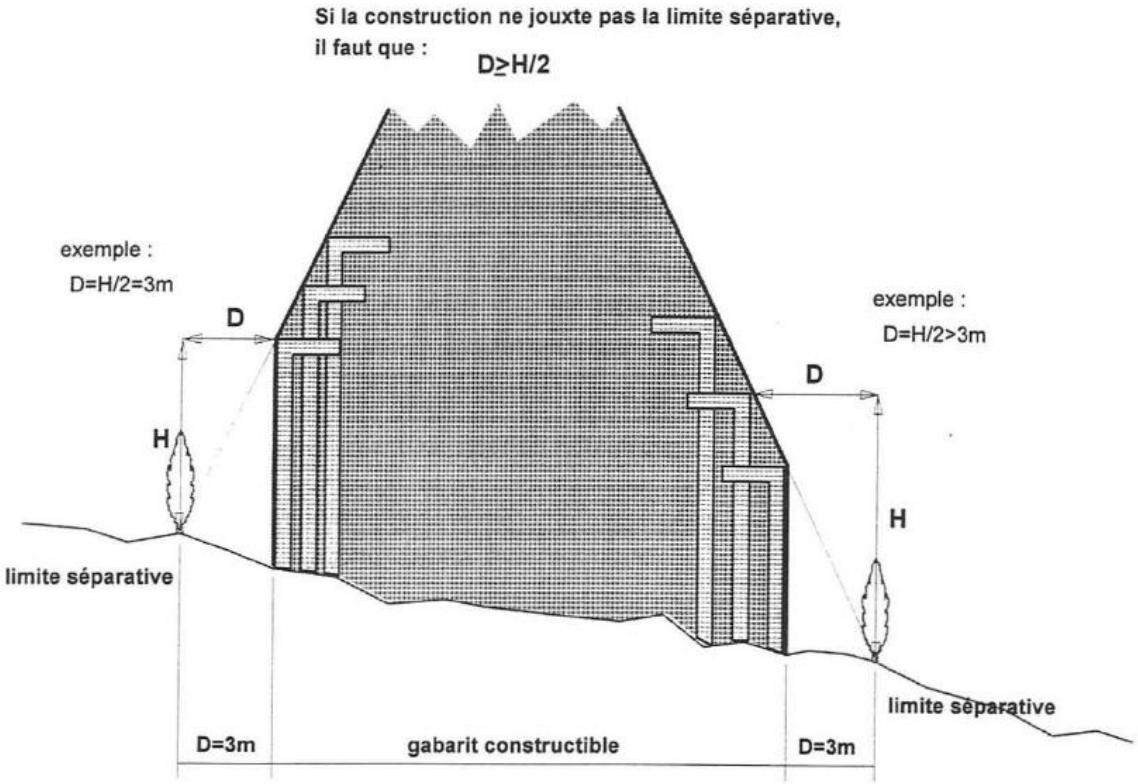
Non règlementé

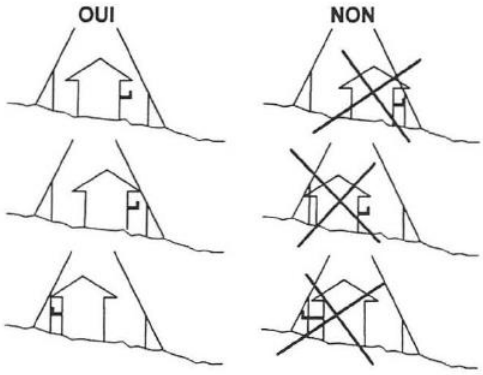
SCHEMAS EXPLICATIFS

***Article* 7**

En fonction de la zone : à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance (D) comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, soit au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

En vertu de cet article, l'implantation d'une construction peut être effectuée soit sur une limite parcellaire, soit en respectant le prospect réglementaire D ≥ H/2 ou D ≥ H, lequel ne peut être inférieur à 3 m.





L'appréciation de la distance horizontale entre le bâtiment et la limite séparative doit se faire de tout point du bâtiment. C'est donc la partie la plus avancée de la construction qui doit servir de référence.

Ainsi, dans le cas d'un balcon, la marge d'isolement doit être calculée à partir de l'extrémité du balcon. De même, pour un débord de toiture, élément constitutif du bâtiment, la marge de recul doit être calculée à partir de l'extrémité du débord de la toiture.

LEXIQUE ET RAPPELS

AVERTISSEMENT :
Les définitions données ci-après ne sont qu'indicatives et sommaires.
Pour une réelle sécurité juridique, en cas de difficulté, il convient de se reporter aux textes et à la jurisprudence.
Ces définitions ne lient pas l'autorité administrative.
Elles visent uniquement à faciliter la compréhension du règlement, à attirer l'attention sur l'existence éventuelle d'une réglementation spécifique ou encore à préciser le Contenu d'un concept utilisé par les auteurs du Plan Local d'Urbanisme.

Adaptation mineure

Une adaptation est considérée comme mineure, dès lors qu'elle remplit 3 conditions :

- elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs définis à l'article L123-1,
- elle doit rester limitée,
- elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

Affouillements et exhaussements de sol

Les affouillements et les exhaussements sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m. Il s'agit notamment des bassins, des étangs.

Aires de stationnement

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public susceptibles de contenir au moins 10 unités et pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Les aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie d'accès ou des aménagements de la surface du sol.

Aires de jeux et de sports

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stap.ds de tir, de pistes cyclables, de planches à roulettes, de karting ou de circuits automobiles ... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Il convient de préciser qu'elles peuvent être ouvertes au public tout en étant de réalisation privée.

Alignement

L'alignement détermine la limite entre le domaine public et la propriété privée. Il y a lieu de ne pas confondre l'alignement et la marge de recul qui a pour objet l'implantation des constructions par rapport à la voie.

Annexes (à l'habitation)

Construction accessoire et complémentaire d'un bâtiment principal implanté sur un même terrain dont l'utilisation n'est pas exclusivement dédiée à une occupation permanente. Exemples non

exhaustive d'annexes à l'habitation : abri de jardin, garage et espaces de stationnement, appentis, piscine, véranda, bûcher.

Association Foncière Urbaine (A.F.U.)

Les A.F.U. sont une variété d'associations syndicales de propriétaires. L'article L 322.2 du Code de l'Urbanisme énumère les objets possibles des A.F.U., notamment remembrer, grouper des parcelles ou restaurer des immeubles. Les A.F.U. peuvent être libres, autorisées ou bien constituées d'office.

Camping et stationnement des caravanes, habitations légères de loisirs hors des terrains aménagés

1) Camping

Il n'existe pas de définition officielle du camping. Est réputé campeur, selon un arrêté de 1952, celui qui, muni d'un équipement permettant d'accomplir les actes essentiels à la vie quotidienne, utilise temporairement un abri transportable établi provisoirement sur les propriétés publiques ou privées (art. R 443-6 du Code de l'Urbanisme). Mais des restrictions à cette pratique peuvent être édictées en vertu de règles nationales ou locales.

Règles nationales

Camping interdit :

- Le camping est interdit dans les sites classés, inscrits ou en instance de l'être, et dans le champ de visibilité d'un monument historique (classé ou en instance de l'être), dans les zones de protection du patrimoine architectural et urbain (ZPPAUP), les zones de protection des monuments naturels et des sites, et dans un rayon de 200 m des points d'eau captés pour la consommation (art. R 443-9 du Code de l'Urbanisme).
- Dans les forêts classées comme forêts de protection, il est également interdit de camper en dehors des zones prévues à cet effet (art. R 412-16 du Code forestier).

Caractère habituel et seuils quantitatifs :

- Toute personne qui reçoit de façon habituelle (par unité foncière appartenant au même propriétaire), plus de 20 campeurs ou plus de 6 tentes ou caravanes à la fois, doit avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.
- Cela dit, même dans le cas où les seuils ne sont pas atteints, la mise à la disposition des campeurs de terrains à titre habituel doit être déclarée en mairie et le fonctionnement de ces terrains peut alors être soumis à des conditions particulières (art. R 443-6-4 du Code de l'Urbanisme).

Règles locales

Le maire peut interdire le camping dans certaines zones lorsque ce dernier est de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publiques, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, à l'exercice des activités agricoles ou à la conservation des milieux naturels, de la faune ou de la flore (art. R 443.10 du Code de l'Urbanisme).

Cette interdiction ne peut viser que "certaines zones" ; par suite, un maire ne saurait en principe interdire le camping sur toute l'étendue de sa commune. D'autre part, l'interdiction ne concerne pas le camping dans les terrains aménagés ni les demandes d'aménagement présentées à l'instruction.

Dans les parcs naturels nationaux ou régionaux et dans les réserves naturelles, la circulation du public et toute action susceptible de contrarier la finalité du parc ou de la réserve sont règlementées (loi n° 60-708 du 21.7.80).

Règle de police

Les dispositions propres au camping et au caravaning ne font pas obstacle aux pouvoirs de police des maires et préfets (art. R. 445-1 du Code de l'Urbanisme) ; ceux-ci peuvent donc intervenir pour des raisons de salubrité ou de sécurité.

2) Stationnement des caravanes

Définition

Caravane - La caravane est un "véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par simple traction" (art. R 443-2 du Code de l'Urbanisme)
Mobil-home - Les maisons mobiles ou "mobil-home" sont considérées comme des caravanes si elles conservent en permanence leurs moyens de mobilité (TA Versailles 22.6.84 et rép. Boeuf, Sén. 23.10.86, p 1497). En revanche, si elles sont posées sur le sol (au moyen de plots), elles deviennent des maisons légères soumises à l'obligation du permis de construire (CE 15.04.1983 Rec.Lebon p 154).
Camping-car - Même si au regard du Code de la route, il s'agit de véhicules automobiles, ils sont considérés comme des caravanes pour l'application des règles de stationnement.

Règles de stationnement

Stationnement libre - L'utilisateur d'une caravane peut stationner, sans avoir à solliciter d'autorisation administrative, sur les emplacements suivants :

- terrains aménagés de camping-caravaning régulièrement autorisés (et non simplement déclarés;
- terrains affectés à l'implantation des habitations légères de loisirs ;
- villages de vacances classés en hébergement léger ;
- terrains affectés au garage collectif des caravanes (art. R. 443-13 du Code l'Urbanisme) ;
- terrains et bâtiments où est implantée la résidence de l'utilisateur (id.) ;
- aires de stationnement ouvertes au public ou dans les dépôts de véhicules soumis à l'autorisation d'installation de travaux divers visée à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme.

Stationnement soumis à autorisation - Indépendamment du régime des terrains aménagés, le stationnement sur un terrain privé d'une caravane isolée est soumis à autorisation s'il dure plus de trois mois par an, consécutifs ou non (art. R 443-4, du Code de l'Urbanisme). Cette autorisation s'applique que la caravane soit occupée ou non. Toutefois, pour les caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, l'autorisation n'est exigée que dans le cas où le stationnement de plus de trois mois est continu.

Stationnement interdit - Le stationnement des caravanes est interdit dans les mêmes lieux que le camping, même s'il est inférieur à trois mois. Il est également interdit dans les espaces boisés à conserver (art. R 443-9-1 du Code de l'Urbanisme).

Cette interdiction ne vise pas les personnes pour lesquelles la caravane est un outil de travail ou un habitat permanent. Ces dernières ont droit, même en zone interdite, à un minimum de temps de

stationnement si la commune ne possède pas de terrain aménagé (art. R 443-3 du Code de l'Urbanisme).

3) Habitations légères de loisirs (HLL)

Les HLL sont des constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables, répondant aux conditions fixées par l'article R 111-16 du CCH qui réglemente la création de logements temporaires ou saisonniers dont les normes dérogent aux règles générales de construction.

Réglementation

D'une manière générale, il est interdit d'implanter une HLL isolée. L'implantation des HLL n'est admise que :

- dans les terrains de camping et de caravaning permanents, à condition que le nombre des HLL ne soit pas supérieur à 35 ou à 20% du nombre des emplacements ;
- dans les terrains affectés spécialement à cet usage ;
- dans les villages de vacances classés en hébergement léger et dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées et, dans ce cas, même si le nombre des HLL excède 35.

Camping et stationnement des caravanes dans les terrains aménagés

Pour pouvoir exploiter un terrain aménagé de camping ou de stationnement de caravanes, il faut obtenir à la fois l'autorisation d'aménager ce terrain et un arrêté de classement qui en détermine le mode d'exploitation.

Camping à la ferme

Il s'agit de terrains de camping ayant vocation à être implantés dans les espaces naturels, notamment agricoles.

La densité d'occupation de ces terrains est fixée à 25 emplacements à l'hectare.

Caravane

Est considéré comme caravane tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction.

Changement d'affectation

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.
Constitue un changement d'affectation contraire au statut de la zone toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

Clôture

Une clôture est définie comme permettant d'obstruer le passage et d'enclore un espace. Sont donc soumis à déclaration de clôture notamment les murs (sous réserve des dispositions de l'article R 421-1), les clôtures à claire-voie, en treillis, les palissades, etc ...

Deux cas d'exemption au principe général de déclaration sont prévus :

- les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière. L'article L441-2, alinéa 2, prévoit que "l'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière n'est pas soumise à déclaration." Cette mesure a pour objet de ne pas gêner les exploitants agricoles. Elle vise notamment les clôtures en fils métalliques, poteaux de bois ou de béton, nécessaires à la protection des récoltes, des pâturages ou du bétail.
- les clôtures de chantier. Les clôtures relativement sommaires et de caractères temporaires réalisés sur les chantiers, pour répondre à des impératifs de sécurité n'ont pas à faire l'objet d'une déclaration. Ces clôtures appelées à disparaître avec la fermeture définitive du chantier devront être démontées et enlevées lors de l'achèvement des constructions ou des ouvrages pour la réalisation desquels leur présence autour du chantier s'était avérée indispensable.

Enfin, lorsque la clôture est liée à des aménagements ou à des ouvrages eux-mêmes soumis à autorisation ou à déclaration, ces procédures préalables absorbent la déclaration de clôture et en tiennent lieu. L'ouvrage principal comporte avec lui l'ouvrage accessoire qui est la clôture qui l'entoure. Les autorisations de substitution sont prévues à l'article R 441-11. il s'agit :

- des permis de construire,
- des autorisations d'ouverture d'un terrain de camping ou de caravanage,
- des autorisations de stationnement de caravanes pendant plus de trois mois,
- des autorisations d'installations et travaux divers.

Coefficient d'emprise au sol (C.E.S.)

L'emprise au sol d'un bâtiment correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol.

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre cette projection et la surface totale sur laquelle il est implanté.

Coefficient qui s'applique à la surface d'une parcelle ou d'îlot en vue de définir la surface susceptible d'être construite.

Constructions

Le terme de construction recouvre non seulement "toute construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations ... " mais aussi des installations, outillages et ouvrages qu'ils soient soumis à permis de construire ou à déclaration de travaux.

La conformité des travaux projetés avec les dispositions du PLU est alors contrôlée par l'instruction de la demande de permis de construire ou de la déclaration de travaux.

Toutefois, les travaux, installations, ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent également être réalisés dans le respect des dispositions des articles 1 et 2 du PLU.

Constructions principales

Elles regroupent les constructions correspondant à des bâtiments hors annexes.

Constructions à usage d'habitation

Elles regroupent tous les logements, quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur (propriété individuelle, copropriété, multipropriété ...). De même les articles 1 et 2 ne peuvent réglementer le nombre de logements, ni établir une distinction entre les logements collectifs et individuels. En effet le PLU édicte des règles relatives à l'occupation physique du sol et non à l'aménagement intérieur des constructions autorisées.

Constructions à usage de commerce et d'artisanat

Les constructions à usage de commerce regroupent les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services.

Par ailleurs, l'artisanat correspond à l'ensemble des activités de fabrication et commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille ou d'un nombre maximum de 10 salariés.

Constructions à usage industriel

Les industries regroupent l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.

L'article R 520-1-1 du Code de l'Urbanisme définit les établissements industriels comme étant l'ensemble des locaux et installations utilisés pour des activités concourant directement à la fabrication de produits commercialisables.

Coupe et abattage d'arbres

La coupe est l'opération présentant un caractère régulier d'exploitation se rattachant à l'idée de sylviculture. L'abattage a un caractère ponctuel ou accidentel.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les bois, forêts et parcs situés dans les espaces boisés classés.

L'autorisation n'est pas exigée dans les 4 cas suivants :

- le propriétaire procède à l'enlèvement des bois dangereux ou morts.
- les bois et forêts font partie du domaine de l'Etat ou des collectivités publiques.
- le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion : ce plan comprend un programme de coupe et de travaux d'amélioration, ce qui peut alors être mis à exécution sans autre autorisation préalable.
- les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral.

Défrichements

Opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière en lui substituant une autre forme d'occupation du sol.

Le défrichement des terrains boisés classés est interdit.

Droit de préemption

Il permet à une collectivité publique (ou à un organisme délégué) d'intervenir dans une vente foncière et de faire prévaloir, par rapport à l'acquéreur déclaré ou non, le droit qu'elle tient d'acquérir le bien.

Le droit de préemption s'exerce soit dans le cadre des dispositions instituant le droit de préemption urbain, soit dans les zones d'aménagement différé.

Emplacement réservé

Ce sont des espaces destinés à recevoir des équipements collectifs et qui sont soumis à un statut spécial afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'une utilisation incompatible avec leur destination.

Ils permettent au PLU de prévoir une implantation rationnelle des futurs équipements.

L'article L 123-1 (8°) indique quels sont les équipements dont les emplacements peuvent être réservés :

- voies publiques.
- ouvrages publics : équipements d'infrastructure et de superstructure.
- installations d'intérêt général : toutes les installations pour la réalisation desquelles la procédure d'expropriation peut être employée et qui ont une fonction collective.
- espaces verts publics.

L'article L 123-9 précise quels pourront être les bénéficiaires de la réserve. Il peut s'agir des collectivités publiques (Etat, régions, départements, communes, établissements publics intercommunaux) et des organismes concessionnaires ou gestionnaires de service public.

Les terrains situés dans les emplacements réservés font l'objet de sujétions particulières qui se substituent provisoirement à celles résultant du règlement de la zone dans laquelle ils se trouvent. Ces sujétions ont pour objet de garantir leur disponibilité : ils ne doivent être ni bâtis, ni densifiés s'ils sont déjà bâtis.

En contrepartie de cette quasi inconstructibilité, les propriétaires des terrains peuvent mettre en demeure d'acquérir le bénéficiaire de l'emplacement réservé.

Emprise publique

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Il s'agit notamment des voies ferrées, des cours d'eau, des canaux, des jardins publics ...

Equipements collectifs

Ce terme correspond à une catégorie vaste qui englobe l'ensemble des installations, des réseaux et des bâtiments qui permettent d'assurer à la population et aux entreprises les services collectifs dont ils ont besoin.

Il est d'usage de les classer en deux catégories :

<u>a) Les équipements d'infrastructures</u>

Il s'agit des grandes infrastructures (transports, canaux, voies ferrées, aérodromes, etc ...), des ouvrages terminaux ou intermédiaires des réseaux divers (stations d'épuration, stations de traitement, réservoirs, sous-stations de répartition, transformateurs, etc ...) et des grands réseaux susceptibles d'occuper un espace localisable sur le plan (tel que grands collecteurs d'assainissement).

<u>b) Les équipements de superstructure</u>

Il s'agit notamment des équipements scolaires, universitaires, sociaux, culturels, hospitaliers, administratifs, etc ...

Un équipement collectif n'est pas forcément public. Le fait qu'une école, qu'un réseau téléphonique, qu'une salle de spectacle, un terrain de sport soit privé, ne lui enlève pas son caractère d'équipement collectif.

Espace boisé classé

1 °) Un large champ d'application :

- Quant à la nature du boisement : il peut s'agir suivant les termes de l'article L 130-1 des bois, des forêts ou de parcs ; la loi "Paysages" du 8 janvier 1993 y a ajouté les arbres isolés, les haies et les réseaux de haies, les plantations d'alignement.
- Quant à la qualité du boisement : des parcelles en bois de qualité médiocre peuvent être rangées parmi les espaces boisés classés.
- Quant à la situation de l'espace boisé : il peut être enclos ou non, attenant ou non à des habitations.
- Quant à l'existence même du boisement : le classement peut s'appliquer non seulement aux espaces boisés existants mais aussi aux espaces boisés à créer.

2 °) Conséquences :
Toute coupe ou abattage d'arbres est soumise à une autorisation préalable, sauf quand le déboisement envisagé relève d'une mesure d'entretien ou quand il relève déjà d'un régime d'autorisation du code forestier.

Le défrichement est interdit.

Est également 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 (article L 130- 1).

Extension

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

Habitations légères de loisirs

Constructions à usage non professionnel destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R 11-16 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme :

- Dans les terrains de camping et de caravanage permanents autorisés à condition qu'elles soient inférieures à 35 ou à 20 % du nombre d'emplacements.
- Dans les terrains affectés spécialement à cet usage.
- Dans les villages de vacances classés en hébergement léger et dans les dépendances des maisons familiales de vacances.

Hauteur

La hauteur maximum de toute construction peut résulter de l'application simultanée des deux limitations suivantes :

- une hauteur absolue autorisée dans la zone considérée.
- une hauteur relative par rapport aux propriétés riveraines.

a) Hauteur absolue : la hauteur absolue est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exception des gaines, cheminées et autres ouvrages techniques.

b) Hauteur relative : la hauteur relative résulte des articles R 111-17, R 111-18 et R 111-19 du Code de l'Urbanisme.

Ces trois articles n'ont pas pour objectif premier de déterminer une hauteur mais de fixer des conditions d'implantation des bâtiments. Leur application conduit à fixer un plafond de hauteur, variable suivant la distance des bâtiments les uns par rapport aux autres, la largeur des voies et la dimension des terrains.

Installation classée (soumise à déclaration ou autorisation)

Au sens de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières, et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui par leur nature peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

Installations et travaux divers

Les projets d'installations et travaux divers auxquels la procédure d'autorisation n'est applicable que si l'occupation du sol se poursuit pendant plus de 3 mois sont dispensés d'étude d'impact (décret du 12 octobre 1977).
L'article R 442-2 énumère les catégories d'installations et travaux divers :

- les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussement de sol dont la superficie est supérieure à 100 m² et la dénivellation supérieure à 2 m.

Lotissement (article R 315-1 du Code de l'Urbanisme)

Toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de 2 le nombre de terrains issus de ladite propriété, sauf en matière successorale où le nombre est porté à 4.

Occupation et utilisation du sol

1) Notion d'occupation et d'utilisation du sol

- il s'agit d'abord de l'occupation et de l'utilisation physique du sol. Cela exclut de prendre en considération la qualité des personnes détentrices du terrain. Les terrains ne sont pas en situation identique vis à vis des exigences d'aménagement.
- il s'agit ensuite de l'occupation et de l'utilisation physique du sol susceptible d'entrer dans le champ d'application du PLU.

Certains types d'occupation du sol n'entrent pas dans ce champ d'application : ainsi le plan ne permet pas d'imposer ou d'interdire un type de culture ni d'arbitrer entre l'activité agricole ou forestière.

2) Enumération des occupations et utilisations des sols

Le PLU concerne avant tout les occupations et utilisations du sol susceptibles de faire l'objet d'un contrôle, c'est-à-dire soit d'une autorisation, soit d'une déclaration.

Il en existe 12 qui sont parmi ·les plus courantes ou les plus essentielles :

- Les clôtures : dès qu'un PLU est rendu public, les clôtures sont soumises à autorisation (article L 441-1).
- Les démolitions : dans certaines zones ou certains secteurs de zone (article L 430-1) le PLU peut soumettre les démolitions à autorisation (permis de démolir).
- Les coupes et abattages d'arbres : dans les espaces boisés classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (article L 130-1).
- Les défrichements.
- Les constructions : les constructions et ouvrages soumis à permis de construire (ou à déclaration) sont extrêmement nombreux et variés par leur destination. On distingue en général 9 types de destinations :
    - Les constructions à usage d'habitation.
    - Les constructions à usage hôtelier.
    - Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat.
    - Les constructions à usage de bureaux ou de services.
    - Les constructions à usage industriel.
    - Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux.
    - Les constructions à usage de stationnement.
    - Les constructions à usage agricole.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics et des services privés investis d'une mission de service public, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc ...

Parc d'attraction (Référence: article R 442 du Code de l'Urbanisme)

Il s'agit notamment de parcs publics, des foires et des installations foraines, des hippodromes, des stands de tir, des kartings, golfs, etc ...

Les bases de loisirs et de plein air font partie des installations et travaux divers, à conditions qu'elles ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

Parc résidentiel de loisirs

Terrain aménagé pour l'accueil d'habitations légères de loisirs (HLL) et éventuellement de caravanes.

Parcelle

Ce terme fait référence aux unités cadastrales permettant une désignation précise renvoyant aux plans. La notion de parcelle relève du régime fiscal et n'a aucun effet vis à vis de l'occupation des sols.

Permis de construire

Aux termes de l'article L 421-1 du Code de l'Urbanisme, "Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, doit au préalable obtenir un permis de construire sous réserve des dispositions des articles L 433-1 à L 422-5 (...)".

Permis de démolir

De même que pour construire il faut une autorisation, il faut aussi, dans certains cas, l'accord de l'administration pour démolir.

Quiconque désire démolir en tout ou en partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté, doit, au préalable, obtenir un permis de démolir" (article L 430-2 - alinéa 1).

1) Champ géographique
Alors que le permis de construire est exigé partout en France, le permis de démolir n'est exigé que dans certaines aires géographiques pour deux types de raisons :

- en vue de protéger le logement social,
- en vue de protéger l'esthétique :
    - dans les communes où le PLU a prévu que des quartiers, des rues, des monuments, des sites, des éléments de paysage ou des secteurs devaient être plus particulièrement protégés pour des motifs d'ordre historique, esthétique ou écologique (L 123-1, 7ème) ;
    - dans les secteurs sauvegardés et les périmètres de restauration immobilière ;
    - dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ;
    - dans les zones comprenant un immeuble inscrit à l'inventaire des monuments historiques ou situé dans le champ de visibilité d'un monument historique.

2) La décision
La demande de permis doit préciser les conditions actuelles de l'occupation et les motifs de l'opération (R 430-2). C'est le maire qui délivre le permis de démolir au nom de la commune si celle-ci dispose d'un PLU approuvé ; dans le cas contraire le permis est délivré par le préfet au nom de l'Etat après avis du maire.

Le délai d'instruction est de 4 mois, l'absence de réponse dans le délai de 4 mois après réception vaut permis tacite (L 430-4, dernier alinéa).

Plan de masse

Prévu par l'article R 123-18-3 du Code de l'Urbanisme le plan de masse est un document qui représente en plan une enveloppe architecturale fixant les emprises au sol, bâties ou non, ainsi que la hauteur des volumes bâtis.

Pleine terre

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- Son revêtement est perméable ;
- Sur une profondeur de 10 mètres de profondeur à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potables, usées, pluviales) ;

- Il doit pouvoir recevoir des plantations.

Projet d'intérêt général

L'article R 121-13 du Code de l'Urbanisme définit le PIG :

- Constitue un PIG tout projet d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique.
- Le projet doit être destiné à la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'équipement, au fonctionnement d'un service public, à l'accueil des populations défavorisées, à la protection du patrimoine naturel ou culturel, à la mise en valeur des ressources naturelles ou à l'aménagement agricole ou rural.
- Enfin le projet doit être suffisamment élaboré.

Servitudes d'utilité publique

Elles se caractérisent par 3 traits :

1) Créées par la loi, elles sont établies dans le cadre de législations qui poursuivent des buts autres que l'aménagement : conservation du patrimoine, défense nationale, etc. Elles se distinguent donc des servitudes d'urbanisme qui ont pour objet de favoriser un aménagement harmonieux et qui ont leur source dans les documents d'urbanisme. La liste annexée à l'article R 126-1 du Code de l'Urbanisme classe les servitudes affectant l'utilisation des sols en 4 catégories :

- conservation du patrimoine,
- utilisation de certaines ressources et équipements,
- défense nationale,
- salubrité et sécurité publique.

2) Les servitudes s'imposent aux territoires concernés.
Toute servitude pouvant concerner une commune doit s'appliquer à son territoire. De cette obligation découlent trois conséquences :

- 1ère conséquence : les communes qui vont élaborer un PLU doivent respecter les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation de leur sol (L 123-1). Le préfet, dès qu'il est informé qu'un conseil municipal a prescrit un P.O.S., porte à la connaissance du maire, dans un délai de trois mois, les servitudes qui concernent le territoire de cette commune (L 12363 et R 123-5).
- 2ème conséquence : les PLU doivent comporter, dans le rapport de présentation, la justification du respect des servitudes d'utilité publique (R 123-17) et en annexe, la liste des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol (L 126-1).
- 3ème conséquence : lorsqu'une nouvelle servitude est instituée, le maire doit procéder à la mise à jour du PLU (R 126-2).

3) Les servitudes peuvent ouvrir droit à réparation.
Un droit à indemnisation est reconnu à toute personne qui subit un préjudice en raison d'une servitude d'utilité publique ; cependant cette réparation nécessite deux conditions définies par le Conseil d'Etat :

- la loi qui a créé cette servitude doit ne pas avoir exclu l'indemnisation ;
- le préjudice subi par le propriétaire doit avoir un caractère direct, certain, grave et spécial.

Stationnement de caravanes

Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit quelque qu'en soit la durée dans les

conditions fixées par l'article R 443-3 du Code de l'Urbanisme et pour les motifs définis par l'article R 443-10.

Si tel n'est pas le cas, le stationnement de 6 caravanes au maximum, sur un terrain, pendant moins de trois mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à autorisation municipale.

Au-delà de ce délai, le stationnement doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le maire, sauf si le stationnement a lieu :

- sur un terrain aménagé susceptible d'accueillir les caravanes,
- dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

Sol naturel

Sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet de construction qui fait l'objet de la demande.

Superstructures

Ensemble des organes situés au-dessus de terre et composant un ouvrage.

Terrain

Bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

U.T.N.

Le régime des unités touristiques nouvelles est applicable à toute opération, située en zone de montagne, destinée à un aménagement touristique et répondant à l'une des conditions énumérées par l'article L 145-9 du Code de l'Urbanisme.

1) Définition
Constituent une U.T.N. les opérations de développement touristique ayant pour objet ou pour effet :

- soit de créer une urbanisation ou un équipement touristique dans un site vierge de tout équipement ou construction ;
- soit de créer une urbanisation ou un équipement touristique en discontinuité avec les urbanisations ou équipements existants lorsque cela entraîne une modification substantielle de l'économie locale, des paysages ou des équilibres naturels montagnards ;
- soit d'entraîner une augmentation de la capacité d'hébergement touristique de plus de 8000 m² de surface hors œuvre en une ou plusieurs tranches ;
- soit de réaliser une extension ou un renforcement significatif des remontées mécaniques.

2) Autorisation
Lorsque l'U.T.N. ne se situe pas à l'intérieur du périmètre d'un schéma directeur approuvé, les autorisations d'occuper le sol nécessaires pour engager l'exécution des travaux ne peuvent être délivrées que si le préfet de région désigné pour assurer la coordination dans le massif a préalablement délivré l'autorisation de créer l'U.T.N. selon les formes fixées par les articles R 145-1 à R 145-10 du Code de l'Urbanisme.

ZAC

Les ZAC ont pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

- de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service,
- d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

ZNIEFF

Une ZNIEFF se définit par l'identification scientifique d'un secteur du territoire national particulièrement intéressant sur le plan écologique.

Créé en 1982, l'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique constitue un outil à caractère scientifique de recensement du patrimoine naturel.

Bien qu'il n'ait aucune portée juridique contraignante directe, l'inventaire n'en constitue pas moins un outil technique dont la valeur et la fiabilité sont certaines et largement admises.

La jurisprudence administrative va d'ailleurs dans ce sens et certains jugements font expressément référence à la situation des terrains inventoriés dans une ZNIEFF quand ils exercent un contrôle sur le zonage opéré par le PLU.