

REGLEMENT APRES MODIFICATION

Les modifications sont indiquées en rouge dans le document

Vu pour être annexé
à l'arrêté municipal du
28/02/2011

le Maire

R. EGNOT

Emil



D.D.T.
U.T. Haut Eyrieux
10 MAI 2011
COURRIER ARRIVÉ

SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| NOTICE D'UTILISATION | 3 |
| TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES | 5 |
| TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES | 10 |
| ZONE UA | 11 |
| ZONE UB | 16 |
| ZONE UD | 21 |
| ZONE UL | 25 |
| TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER | 29 |
| ZONE AUa | 30 |
| TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES | 36 |
| ZONE A | 37 |
| TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES | 41 |
| ZONE N | 42 |
| TITRE VI - ACCES ET VOIRIE | 46 |
| Article 3 commun à l'ensemble des zones..... | 47 |
| TITRE VII - DESSERTE PAR LES RESEAUX | 48 |
| Article 4 commun à l'ensemble des zones..... | 49 |
| TITRE VIII - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS | 52 |
| Article 11 commun à l'ensemble des zones..... | 53 |
| TITRE IX - DEFINITIONS | 56 |
| TITRE X - ANNEXES | 64 |
| Annexe 1 : Permis de construire | 65 |
| Annexe 2 : Articles du Règlement National d'Urbanisme applicables même en présence d'un P.L.U. | 70 |
| Annexe 3 : Règles d'urbanisme des lotissement et P.L.U. | 73 |
| Annexe 4 : Lotissement | 74 |
| Annexe 5 : Espaces boisés classés | 75 |
| Annexe 6 : Emplacements réservés | 76 |

NOTICE D'UTILISATION

QUE DETERMINE LE P.L.U. ?

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs définis à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme. Notamment, le règlement définit les règles concernant l'implantation des constructions et le droit des sols applicable dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durable. A ces fins, le territoire de la commune est divisé en zones (et secteurs) où sont définis les modes d'occupation et d'utilisation du sol.

Le titre I du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

Il indique sommairement les caractéristiques des grandes divisions par zones et situe les "travaux concernant les constructions existantes".

Les titres II, III, IV et V déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles.

Les titres VI, VII et VIII correspondent aux articles 3, 4 et 11 communs à l'ensemble des zones.

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

1 - Repérer la parcelle sur le plan de zonage et la situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par des lettres UA UB, UD, 1UD, UL, AUa, AUai, A, Aa, N, Nℓ, 1Nℓ).

2 - Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones :

- UA,
- UB,
- UD pour UD et 1UD,
- UL pour UL,
- AUa pour AUa et AUai,
- A pour A et Aa,
- N pour N, Nℓ, et 1Nℓ.

1 Dans chaque zone, le droit des sols peut être défini par **quatorze articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres**. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et il **conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes**.

Exemple : une construction à usage d'activité économique ne pourrait atteindre la surface d'emprise au sol maximum, éventuellement définie à l'article 1, qu'autant que le coefficient d'emprise au sol stipulé par l'article 9 le permettrait compte tenu de la surface du terrain sur lequel la construction est projetée.

Les quatorze articles que l'on peut retrouver dans chacune des zones sont les suivants :

- Article 1** : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2** : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
- Article 3** : Accès et voirie
- Article 4** : Desserte par les réseaux
- Article 5** : Caractéristiques des terrains
- Article 6** : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7** : Implantation par rapport aux limites séparatives
- Article 8** : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9** : Emprise au sol
- Article 10** : Hauteur maximum des constructions
- Article 11** : Aspect extérieur
- Article 12** : Stationnement
- Article 13** : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés
- Article 14** : C.O.S.

Ils ne sont pas tous nécessairement réglementés.

- 2 **Pour une bonne compréhension du texte**, les définitions des termes techniques sont données en annexe ainsi que des indications sur le permis de construire.
- 3 **Pour déterminer le droit des sols concernant une parcelle et identifier les contraintes** qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité sur les documents suivants du dossier P.L.U. :
 - L'annexe "Servitudes d'utilité publique" pour connaître d'autres contraintes réglementaires grevant éventuellement le terrain.
 - L'annexe sur "les lotissements" listant ceux dont les règles sont maintenues au-delà de dix ans après leur création.
 - L'annexe n° 2 au présent règlement où sont reproduits les articles du règlement national d'urbanisme d'ordre public qui demeurent applicables même en présence d'un P.L.U..
 - Les annexes sanitaires "Assainissement et Eau potable" qui dressent un état de ces équipements et donnent des préconisations techniques.
 - Le plan de zonage du P.L.U. lequel mentionne d'autres dispositions d'urbanisme telles que les Espaces Boisés Classés, les Emplacements Réservés, etc ... et indique l'existence éventuelle d'une Zone d'Aménagement Concerté, d'un P.A.E. ou d'un périmètre d'étude, ...
 - Le rapport de présentation qui justifie les limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le présent règlement.
 - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) pour comprendre le parti d'aménagement et d'urbanisme recherché.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement de plan local d'urbanisme est établi en vertu des articles L 123.1 et R 123.9 du code de l'urbanisme.

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de **BOFFRES**.

2 - EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1 Les dispositions des articles L 111.9 et L 111.10 ainsi que R 111-2, R 111-3.2, R 111-4, R111-14.2, R 111-15, R 111-21 et L 111-1.4 du code de l'urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement :

| | |
|--|--|
| <i>Article L 111-9 et Article L 111-10</i> | possibilités de surseoir à statuer. |
| <i>Article R 111-2</i> | refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. |
| <i>Article R 111-3.2</i> | refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. |
| <i>Article R 111-4</i> | refus pour les constructions dont l'accès est dangereux pour la sécurité. |
| <i>Article R 111-14.2</i> | délivrance du permis de construire dans le respect des préoccupations d'environnement. |
| <i>Article R 111-15</i> | prise en compte de directive d'aménagement national. |
| <i>Article R 111-21</i> | refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. |
| <i>Article L 111-1.4</i> | inconstructibilité au voisinage des grands axes de circulation sauf lorsque l'intégration paysagère et fonctionnelle est démontrée dans le document d'urbanisme. |

(Ces articles sont reproduits en annexe, en fin de règlement).

2 Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :

- les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier P.L.U.),
- les installations classées pour la protection de l'environnement
- les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral
- les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes.

- 3 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
- 4 Les dispositions de l'article 1er du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation et reportés sur le plan de zonage.

A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie, ...) doit être signalée immédiatement à la Direction des Antiquités Historiques et Préhistoriques. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du code pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. partage le territoire de la commune en quatre catégories de zones :

- 1) Les zones urbaines dites " **zones U** " dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.
- 2) Les zones à urbaniser dites " **zones AU** " dans lesquelles les équipements publics sont insuffisants ou inexistants.

Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le PADD et le règlement.

Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U.

- 3) Les zones agricoles dites " **zones A** " à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- 4) Les zones de richesses naturelles et forestières dites " **zones N** " à protéger en raison d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière soit de leur caractère d'espace naturel.

4 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U.

Il s'agit notamment des occupations et utilisations du sol visées ci-après :

- les constructions à usage :
 - d'habitation,
 - hôtelier,
 - d'équipement collectif,
 - de commerce,
 - industriel,
 - artisanal,
 - de bureaux et de service,
 - d'entrepôts commerciaux,
 - agricole,
 - de stationnement,
 - d'annexes,
 - de piscines,
 - de clôtures et de murs de soutènement,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation,
- les installations et travaux divers :
 - parcs d'attractions ouverts au public,
 - aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - aires de stationnement ouvertes au public,
 - dépôts de véhicules,
 - garages collectifs de caravanes,
 - affouillements et exhaussements de sol,
- les carrières,
- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes,
- les habitations légères de loisirs
- les démolitions,
- les coupes et abattages d'arbres,
- les défrichements,

Il faut ajouter à cela les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs ainsi que les travaux concernant les bâtiments existants (extension, aménagement, reconstruction).

5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

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 (Cf. article L 123-1 du code de l'urbanisme).

6 - TRAVAUX CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

L'aménagement, l'extension ou la reconstruction des constructions autorisées dans chaque zone est de droit dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.

L'alinéa "travaux concernant les constructions existantes" inséré dans chacun des articles 2 du règlement, vise quant à lui, à fournir certains droits à aménagement, extension ou reconstruction, pour des constructions existantes ou les projets d'extension ne respectant pas le statut de la zone.

Sauf prescriptions contraires, ces travaux sont également admis dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.

7 - DEFINITIONS

Les définitions nécessaires à la bonne compréhension et à l'application de ce règlement sont annexées en fin de texte.

Les astérisques figurant dans ce texte constituent un renvoi à ces définitions.

8 - ZONE SUBMERSIBLE REGLEMENTEE

Il n'existe pas de plan de prévention de risque d'inondation approuvé sur la commune de BOFFRES.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Symboles particuliers :

*** : Les termes ou expressions repérés par un astérisque sont définis
au titre IX du présent règlement.**

ZONE UA

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine centrale, dense, à vocation d'habitat et de services, où les bâtiments sont le plus souvent construits en ordre continu le long des voies.

Cette zone correspond à la partie ancienne du village.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UA, sauf stipulations contraires.

RAPPELS

-
1. L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.
 2. Les installations et travaux divers*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L 442-1 du Code de l'Urbanisme.
 3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
 4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
 5. Les démolitions, à l'exception des constructions et installations mentionnées à l'article UA2 f), ne sont pas soumises au permis de démolir (conformément aux articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage :
 - agricole,
 - industriel,
 - d'entrepôt commercial.
- b) Les installations classées* pour la protection de l'environnement sauf pour celles nécessaires à la vie du village (services de proximité).
- c) Le camping et le stationnement des caravanes*, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*.
- d) L'ouverture de carrières*, l'extension des carrières* existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières* existantes à l'échéance de leur autorisation.
- e) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les aires de jeux et de sports ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules*,
 - les garages collectifs de caravanes*.

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

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) L'aménagement* et l'extension* des constructions existantes, dans les limites fixées aux articles ci-après, pour chaque catégorie de construction autorisée et sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement d'affectation* contraire au statut de la zone.
- b) La reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- c) L'aménagement et l'extension limitée des installations classées existantes sous réserve qu'il n'en résulte pas d'accroissement des nuisances ou des inconvénients qu'elles présentent.
- d) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- e) Les affouillements et exhaussements de sol*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés et compatibles avec la vocation de la zone.
- f) L'entretien, la restauration et la mise en valeur des fontaines, des puits et calvaires repérés au plan de zonage (comme élément de paysage à préserver au titre de l'article L.123-1, 7°) sans changement de destination.
En outre, leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article L.430-1, d du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter au titre VI.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter au titre VII – A.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Une façade au moins des constructions édifiées dans une bande de 15 m comptée à partir de l'alignement actuel ou futur doit être implantée à l'alignement.

Toutefois :

- les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments ;
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et situées en retrait de l'alignement peuvent être autorisés ;
- en cas de contrainte technique liée à un dénivelé important, un affleurement rocheux ou une terrasse insuffisamment large, la construction en retrait de l'alignement peut être autorisée.

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

Dans une bande de 15 mètres de largeur à partir de l'alignement toute construction doit être édifiée en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Toutefois si cette règle impose la construction d'un bâtiment de plus de 14 mètres de longueur, le bâtiment peut n'être édifié que sur une des limites latérales.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 4 mètres. Au-delà de la bande précitée toute construction ou partie de construction qui ne serait pas implantée en limite séparative doit être édifiée à une distance de ces limites au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 4 mètres.

L'aménagement d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus peut être admis. De même, en cas de contrainte technique liée à un dénivelé important, un affleurement rocheux ou une terrasse insuffisamment large, la construction d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus peut être admise.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT

Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal sauf cas d'impossibilité technique ou architecturale.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 10 m à l'égout du toit.

Toutefois l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à celle des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

– Annexes

La hauteur des annexes est limitée à 3,5 m.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre VIII.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 200 m de ce dernier.

Il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation :
 - une place par logement.
- Constructions à usage de bureaux ou de services :
 - la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment.
- Constructions à usage de commerce :
 - la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors œuvre de vente ou d'exposition.
- Constructions à usage d'hébergement hôtelier :
 - 1 place de stationnement par chambre,
 - 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

- Etablissements scolaires :
 - maternelle et école : 2 places par classe.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires aux stationnements, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le constructeur peut être tenu de verser à la commune, dans les conditions fixées par l'article L.421.3 du code de l'urbanisme, une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parc public de stationnement.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) La surface non bâtie et les aires de stationnement devront faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 5 % de la surface du terrain. Elle sera bien définie et traitée avec simplicité, en harmonie avec les lieux.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE UB

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone centrale de moyenne densité.

Cette zone multifonctionnelle à dominante habitat, commerce, artisanat, bureaux et services, équipements collectifs correspond à l'extension en continuité de la partie centrale du centre bourg.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UB, sauf stipulations contraires.

RAPPELS

-
1. L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.
 2. Les installations et travaux divers*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L 442-1 du Code de l'Urbanisme.
 3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
 4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
 5. Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir sauf pour les éléments à protéger au titre du paysage (art. L. 123.1 7° du C.U.) répertoriés sur le plan de zonage (conformément aux articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage :
 - agricole,
 - industriel,
 - d'entrepôt,
 - commercial et artisanal qui ne seraient pas conformes à la vocation de la zone.
- b) Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*.
- c) L'ouverture de carrières*, l'extension des carrières* existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières* existantes à l'échéance de leur autorisation.
- d) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attractions* ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules*,
 - les garages collectifs de caravanes*.
- e) Les installations classées* pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sauf pour celles nécessaires à la vie du village (services de proximité).

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- a) Les constructions à usage :
 - d'équipements collectifs*,
 - de commerce,
 - de bureaux et de services,
 - d'artisanat,à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone,
 - de clôture ou de mur de soutènement.
- b) L'aménagement* et l'extension* des constructions existantes, dans les limites fixées aux articles ci-après, pour chaque catégorie de construction visée au a) et sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement d'affectation* contraire au statut de la zone.
- c) La reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- d) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services collectifs *, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- e) Les affouillements et exhaussements de sol *, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter au titre VI.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter au titre VII – A.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Cette disposition n'est pas exigée :

- pour les aménagements*, les extensions* dans le prolongement du bâti existant (sous réserve de ne pas diminuer le retrait actuel) et les reconstructions* de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs*.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 4 m.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 6 m à l'égout du toit.

- Annexes

La hauteur des annexes est limitée à 3,5 m.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre VIII.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet.

Il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation :
 - 2 places par logement.
- Constructions à usage de commerce : la surface affectée au stationnement doit au moins être égale à 70 % de SHON de vente ou d'exposition.
- Constructions à usage de bureaux ou de services : la surface affectée au stationnement doit au moins être égale à 60 % de la SHON du bâtiment.
- Constructions à usage d'hôtellerie :
 - 1 place pour 10 m² de surface hors œuvre nette destinée à la restauration
 - 1 place par chambre
- Constructions à usage artisanal :
 - 1 place pour 80 m² de surface hors œuvre.
- Constructions à usage d'entrepôt :
 - 1 place pour 200 m² de surface hors œuvre.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le constructeur peut être tenu de verser à la commune, dans les conditions fixées par l'article L.421.3 du code de l'urbanisme, une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parc public de stationnement.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) Dans les opérations d'aménagement et de construction comportant au moins 4 logements, il est exigé des espaces verts collectifs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de 10 % de la surface totale du lotissement ou de l'opération.
- c) Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE UD

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone de constructions à vocation d'habitation en rupture avec le bourg.

Cette zone comporte un secteur 1 UD où les constructions à usage d'artisanat sont autorisées.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UD, sauf stipulations contraires.

RAPPELS

-
1. L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.
 2. Les installations et travaux divers*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L 442-1 du Code de l'Urbanisme.
 3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
 4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
 5. Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir sauf pour les éléments à protéger au titre du paysage (art. L. 123.1 7° du C.U.) répertoriés sur le plan de zonage (conformément aux articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
-

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage :
 - d'artisanat sauf en secteur 1 UD,
 - industriel,
 - agricole,
 - de stationnement.
- b) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- c) Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*.
- d) L'ouverture de carrières*, l'extension des carrières* existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières* existantes à l'échéance de leur autorisation.
- e) Les autres utilisations et occupations du sol suivantes :
 - les parcs d'attractions* ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules*,
 - les garages collectifs de caravanes*.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- a) L'aménagement* et l'extension* des constructions existantes, dans les limites fixées aux articles ci-après, pour chaque catégorie de construction autorisée dans la zone et sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement d'affectation* contraire au statut de la zone.
- b) La reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- c) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services collectifs *, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- d) Les affouillements et exhaussements de sol*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter au titre VI.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter au titre VII – B.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~Les terrains devront avoir une surface minimum de 1500 m².~~ Non Réglementé

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

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur des voies publiques.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 6 m à l'égout du toit.

– Annexes :

La hauteur des annexes est limitée à 3,5 m.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre VIII.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet.

Il est exigé, pour les constructions à usage d'habitation, deux places par logement.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le constructeur peut être tenu de verser à la commune, dans les conditions fixées par l'article L.421.3 du code de l'urbanisme, une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parc public de stationnement.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE UL

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone réservée à l'accueil touristique, aux loisirs et aux équipements collectifs.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UL, sauf stipulations contraires.

RAPPELS

-
1. L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.
 2. Les installations et travaux divers*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L 442-1 du Code de l'Urbanisme.
 3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
 4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
 5. Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir sauf pour les éléments à protéger au titre du paysage (art. L. 123.1 7° du C.U.) répertoriés sur le plan de zonage (conformément aux articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
-

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
 - de commerce
 - de bureaux et services,
 - artisanal,
 - industriel,
 - agricole,
 - d'entrepôt commercial,
 - de stationnement.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés.
- Les carrières*.
- Les autres utilisations et occupations du sol suivantes :
 - les parcs d'attractions* ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules*,
 - les garages collectifs de caravanes*.

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la zone.
- Les annexes à condition qu'elles soient limitées à 50 m² d'emprise au sol.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services collectifs *, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter au titre VI.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter au titre VII – A.

ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur des voies publiques.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 6 m à l'égout du toit.

- Annexes :

La hauteur des annexes est limitée à 3,5 m.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre VIII.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet.

Il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation :
 - 2 places par logement.
- Constructions à usage d'hôtellerie :
 - 1 place pour 10 m² de surface hors œuvre nette destinée à la restauration
 - 1 place par chambre
- Habitations légères de loisirs ou camping :
 - 1 place par emplacement ou par habitation

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le constructeur peut être tenu de verser à la commune, dans les conditions fixées par l'article L.421.3 du code de l'urbanisme, une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parc public de stationnement.

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

**TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES À URBANISER**

ZONE AUa

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone peu ou pas équipée, urbanisable à court ou moyen terme ayant une vocation multifonctionnelle d'habitat et de services.

L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement* ou de construction d'initiative publique ou privée et en fonction de l'équipement de la zone.

Elle comprend un secteur AUai, à vocation d'activités artisanales et industrielles.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUa sauf stipulations contraires.

RAPPELS

-
1. L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.
 2. Les installations et travaux divers*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L 442-1 du Code de l'Urbanisme.
 3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
 4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
 5. Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir sauf pour les éléments à protéger au titre du paysage (art. L. 123.1 7° du C.U.) répertoriés sur le plan de zonage (conformément aux articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
-

ARTICLE AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

1) En zone AUa :

- a) les constructions à usage :
 - industriel,
 - d'entrepôts commerciaux,
 - agricole,
- b) les installations et travaux divers suivants :
 - parcs d'attractions ouverts au public,
 - dépôts de véhicules,
 - garages collectifs de caravanes.
- c) L'ouverture de carrières*, l'extension des carrières* existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières* existantes à l'échéance de leur autorisation.
- d) le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*.,
- e) les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

2) En secteur AUai :

- a) les constructions à usage :
 - d'habitation,
 - de loisirs,
 - hôteliers et de restauration.
- b) les installations et travaux divers suivants :
 - parcs d'attractions ouverts au public,
 - dépôts de véhicules,
 - garages collectifs de caravanes.
- c) L'ouverture de carrières*, l'extension des carrières* existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières* existantes à l'échéance de leur autorisation.
- d) le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*.,

ARTICLE AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

1) Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble :

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admis :

- a) Les constructions à usage :
 - d'équipements collectifs*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
 - d'annexes*,
 - de clôture et de mur de soutènement.

- b) Les travaux suivants concernant les constructions existantes, sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande :
 - L'aménagement et l'extension des habitations existantes,
 - l'aménagement* et l'extension* des constructions en vue de l'habitation ou d'une activité économique autre qu'agricole.
- c) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

2) Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble :

21) - Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 22 ci-après, sont soumises aux conditions suivantes :

- a) Les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement s'inscrivant dans un schéma d'organisation cohérent et dans le respect des principes présentés dans les Orientations d'Aménagement. Elles devront notamment respecter les emplacements réservés créés pour la réalisation des espaces publics nécessaires à l'aménagement du secteur.
- b) Le projet d'aménagement devra impérativement prévoir la gestion et l'évacuation des eaux pluviales.

22) - Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 21 ci - avant, sont admis :

a) En zone AUa :

- Les constructions à usage :
 - d'habitat,
 - de services et de commerces,
 - d'artisanat,
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les aires de jeux et de sports* ouvertes au public,
 - les aires de stationnement* de véhicules ouvertes au public,
 - les affouillements et exhaussements de sol*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

b) En secteur AUai :

- Les constructions à usage d'équipements collectifs*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
- Les constructions à usage d'artisanat, d'industrie et de stationnement.

ARTICLE AUa 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter au titre VI.

ARTICLE AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter au titre VII – B.

ARTICLE AUa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~Dans les secteurs relevant de l'assainissement non collectif, les terrains devront avoir une superficie de 2000 m² au minimum. Non réglementé.~~

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

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur des voies publiques.

Par ailleurs, tous les bâtiments de stockage et d'entrepôts devront se situer derrière les bâtiments, pour ne pas être vus depuis les voies.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa hauteur avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AUa 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions à usage artisanal ne doit pas dépasser 40 % de la superficie du terrain support de la construction.

ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 6 m à l'égout du toit.

En secteur AUai, la hauteur des constructions est limitée à 11 m à l'égout sauf en cas de contrainte technique.

– Annexes :

La hauteur des annexes est limitée à 3,5 m sauf en secteur AUai.

ARTICLE AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre VIII.

ARTICLE AUa 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation :
 - . 2 places par logement.
- Constructions à usage de bureaux ou de services :
 - . la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment.
- Constructions à usage de commerce :
 - . la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors œuvre de vente ou d'exposition.
- Constructions à usage d'hébergement hôtelier :
 - . 1 place de stationnement par chambre,
 - . 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.
- Constructions à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt :
 - . 1 place de stationnement pour 80 m² de surface hors œuvre de l'établissement. Cette norme est ramenée à une place de stationnement pour 200 m² de surface hors œuvre pour les entrepôts.
- Etablissements scolaires :
 - . maternelle et école : 2 places par classe
 - . collège : 2 places par classe

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le constructeur peut être tenu de verser à la commune, dans les conditions fixées par l'article L.421.3 du code de l'urbanisme, une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parc public de stationnement.

ARTICLE AUa 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) Dans les opérations d'aménagement et de constructions comportant au moins 5 logements, il est exigé des espaces verts collectifs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de 10 % de la surface totale du lotissement ou de l'opération.
- c) En secteur AUai, des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations industrielles ou artisanales.
- d) Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L-130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

**TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**

ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique et économique des terres agricoles.

Elle comprend un secteur Aa de protection paysagère à proximité du village.

La zone est concernée par un périmètre de protection de captage d'eau potable où toute construction est interdite.

RAPPELS

1. L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L 442-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Tout stationnement pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non ¹ d'une caravane* est soumis à l'autorisation prévue à l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme. Cette autorisation n'est toutefois pas exigée si le stationnement a lieu :
 - sur un terrain aménagé pour l'accueil des caravanes*,
 - dans les bâtiments, les remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur.
4. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
5. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
6. Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir sauf pour les éléments à protéger au titre du paysage (art. L. 123.1 7° du C.U.) répertoriés sur le plan de zonage (conformément aux articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

¹ A ne mentionner que si le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés est autorisé.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans le périmètre de protection du captage d'eau potable toute construction est interdite.

Dans le reste de la zone sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol excepté celles prévues à l'article A 2.

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

En dehors du secteur Aa sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- a) Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs*.
- b) Les constructions, aménagements, avec ou sans changement de destination, extensions et installations, classées ou non, **liées et nécessaires** à l'exploitation agricole.
- c) Les affouillements et exhaussements de sol* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone (exemple : retenue collinaire).

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter au titre VI.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter au titre VII – B.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront avoir une superficie minimum de 1500 m².

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

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement*.

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

~~Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.~~

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 5 mètres.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale à l'égout est fixée à 6 m pour les bâtiments d'habitation

La hauteur maximale à l'égout est fixée à 10 m pour les autres bâtiments.

Cette disposition n'est pas appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre VIII.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles, conformément au croquis ci-dessous.



c) Les dépôts doivent être entourés d'une haie vive champêtre d'essences locales.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

**TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES**

ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone protégée en raison des risques naturels, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique et écologique.

La zone comprend des secteurs correspondant à des prescriptions particulières :

- **Nℓ : Secteur réservé aux activités sportives et de loisirs.**
- **1Nℓ : Secteur réservé aux activités d'accueil touristique et de loisirs.**

La zone est également concernée par des périmètres de protection des captages d'eau potable où seul l'aménagement des bâtiments existants est autorisé.

RAPPELS

1. L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L 442-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Tout stationnement pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, d'une caravane* est soumis à l'autorisation prévue à l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme. Cette autorisation n'est toutefois pas exigée si le stationnement a lieu :
 - sur un terrain aménagé pour l'accueil des caravanes*,
 - dans les bâtiments, les remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur.
4. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
5. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
6. Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir sauf pour les éléments à protéger au titre du paysage (art. L. 123.1 7° du C.U.) répertoriés sur le plan de zonage (conformément aux articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1) Dans les secteurs de protection des captages d'eau potable, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.
- 2) Dans le reste de la zone, seules sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - a) Les constructions à usage :
 - de bureaux et services,
 - d'entrepôt commercial*,
 - artisanal et industriel.
 - d'habitation,
 - de commerce,
 - d'équipement collectif*
 - agricole,
 - hôtelier.
 - b) Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés et l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs* sauf en secteur Nℓ.
 - c) Les installations classées* pour la protection de l'environnement.
 - d) Les carrières*.
 - e) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les dépôts de véhicules*,
 - les garages collectifs de caravanes*,
 - les parcs d'attractions* ouverts au public,
 - les aires de jeux et de sports* ouvertes au public en dehors du secteur Nℓ et 1Nℓ,
 - les aires de stationnement* ouvertes au public, en dehors des secteurs Nℓ, 1Nℓ.

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

En dehors des secteurs de protection des captages d'eau potable, sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- a) Les travaux suivants concernant les constructions existantes avec ou sans changement de destination :
 - l'aménagement* et l'extension* limitée à 30 % de leur surface hors oeuvres brute des constructions de plus de 40 m² d'emprise au sol, existantes avant l'arrêt du PLU.
 - la reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- b) L'aménagement et l'extension limitée des installations classées existantes sous réserve qu'il n'en résulte pas d'accroissement des nuisances.
- c) Les constructions à usage d'annexes* à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière que la construction principale et dans la limite totale de 30 m² d'emprise au sol* de surface hors oeuvre brute.

- d) Les piscines à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière que l'habitation.
- e) Les structures légères sans fondation à usage agricole (abris animaux par exemple) dans la limite de 20 m² de surface hors oeuvre brute
- f) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs*.
- g) Les locaux techniques nécessaires à l'exploitation forestière.
- h) les affouillements et exhaussements de sol* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone (exemple : retenue collinaire), et sous réserve de la prise en compte des contraintes hydrauliques.
- i) En secteur **Nℓ** et **1Nℓ**, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Les aires de jeux et de sports ouverts au public,
 - Les aires de stationnement ouverts au public.
- j) En secteur **1Nℓ** uniquement, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Les constructions nécessaires aux activités d'accueil touristique, de loisirs et d'accueil du public à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
- k) L'entretien et la restauration des croix et fontaines repérés au plan de zonage (comme élément de paysage à préserver au titre de l'article L.123-1, 7°) sans changement de destination. En outre, leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article L.430-1, d du Code de l'Urbanisme.

Dans les périmètres de protection des captages d'eau potable est seulement admis l'aménagement des constructions existantes.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter au titre VI.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter au titre VII – B.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront avoir une surface minimum de 1500 m².

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

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement*.

Cette règle n'est pas imposée pour les aménagements*, extensions* et reconstructions* de bâtiments existants.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle il n'est pas implanté, doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 5 m.

Cette règle n'est pas imposée pour les aménagements*, extensions* et reconstructions* de bâtiments existants.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale à l'égout est fixée à 6 mètres.

Cette règle n'est pas appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre VIII.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) Des rideaux de végétation d'essences locales doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou des installations.
- c) Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L-130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

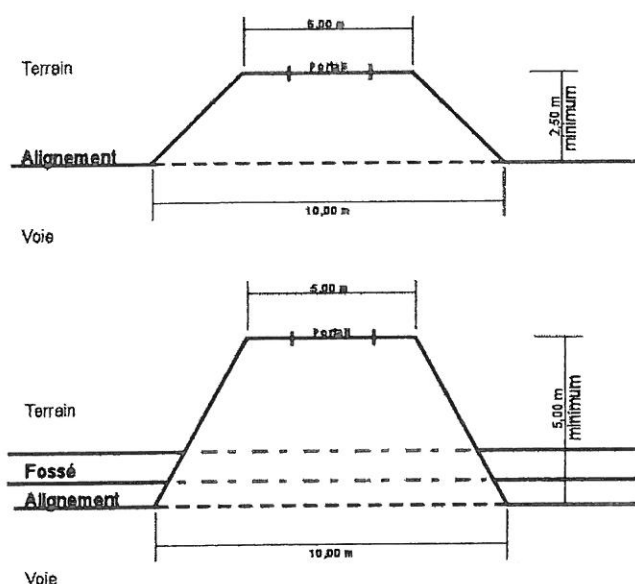
Non réglementé.

TITRE VI - ACCES ET VOIRIE

Article 3 commun à l'ensemble des zones

ACCES

- a) Il sera fait application de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.
- b) Les accès aux voies publiques sont soumis à autorisation du gestionnaire de la voie (commune ou département).
- c) Les accès aux voies publiques communales devront être traités de la manière suivante :
 - Le franchissement de fossé doit être équipé de buses de diamètre minimum de 400 mm. Les têtes de buse aval et amont doivent être en béton,
 - L'accès aux terrains clos devra permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique selon les schémas de principe suivant :



VOIRIE

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En secteur AUai, elles devront notamment permettre le croisement des véhicules lourds.
- b) Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules des services publics et collectifs puissent faire demi-tour.
- c) Les voies réservées à la desserte des lotissements*, des ensembles d'habitation ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 5 m. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

TITRE VII - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 4 commun à l'ensemble des zones

A – Pour les zones UA, UB, UC, UL

EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées

- a) Le raccordement des eaux usées au réseau public d'assainissement est obligatoire. Il doit respecter les conditions prévues aux articles L.1331-1 et suivants du code de la santé publique.
- b) Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.
- c) En application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994, le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

Eaux pluviales

Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée.

La résorption des eaux pluviales devra être assurée sur le terrain d'assiette par puits d'infiltration. Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur.

ELECTRICITE ET TELEPHONE

Dans les opérations d'aménagement et de construction, ces réseaux doivent être enterrés.

Les antennes de réception satellite sont interdites sur les façades et en avancées du toit.

B – Pour les zones UD, AUa, A et N

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

En zones A et N, à défaut de réseau public, des dispositions techniques telles que le captage, forage ou puits particulier sont autorisées en conformité avec les réglementations en vigueur.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou à défaut, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif selon le zonage assainissement, être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome.

- a) Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, le raccordement à ce réseau est obligatoire.
Il doit respecter les conditions prévues aux articles L.1331-1 et suivants du code de la santé publique.
- b) En l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé à condition qu'il soit adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné conformément aux préconisations édictées le schéma général d'assainissement.
Ce dispositif devra faire l'objet d'une autorisation explicite de la Mairie ou le cas échéant du service délégué de contrôle de l'assainissement non collectif.
- c) L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux de piscine

En application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994, le rejet des eaux de vidange piscine dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

Eaux pluviales

La résorption des eaux pluviales devra être assurée sur le terrain d'assiette par puits d'infiltration.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

ELECTRICITE ET TELEPHONE

Dans les opérations d'aménagement et de construction, ces réseaux doivent être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique pour le réseau moyenne tension.

Les antennes de réception satellite sont interdites sur les façades et en avancées du toit.

**TITRE VIII - ASPECT EXTERIEUR DES
CONSTRUCTIONS**

Article 11 commun à l'ensemble des zones

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.

Il est rappelé qu'il peut être fait application de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme qui dispose :

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

INTEGRATION DANS LE SITE ET ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

1 - Implantation

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.

En particulier :

- a) La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage,
 - dans le cas d'un terrain en pente :
 - elle respectera les terrasses existantes,
 - elle s'adaptera donc à la pente en s'étageant par niveau suivant le profil du terrain,
 - l'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum afin de réduire l'impact visuel sur le site ;
 - dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassement devront être régaliées en pente douce ;
 - dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet "taupinière".
- b) L'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnement de la structure urbaine existante (rues, parcellaire, bâti existant, etc ...).

2 - Volumétrie

Les constructions nouvelles isolées seront de volumétrie simple, sans décrochement, hormis ceux justifiés par la pente du terrain ou des petits appentis.

En cas de grandes longueurs (supérieures à 25 mètres), le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes, à l'exception des bâtiments à usage d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou d'équipements collectifs.

ASPECT GENERAL DES BATIMENTS ET AUTRES ELEMENTS.

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossiers (exemple : faux parements pierre; pastiche de colonnade, etc ...) ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont proscrits.

1 - Façades

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, briques, etc. ...).

Pour les rénovations de bâtiments anciens, les façades en pierre conçues pour que les pierres soient apparentes doivent être conservées non enduites.

Les enduits et peintures extérieures seront d'un ton foncé, de même valeur que le site, soit 60 % environ (la valeur d'un paysage est sa tonalité d'ensemble allant du plus clair au plus foncé) : couleur de la terre ou de la pierre locale.

La couleur blanche est interdite pour ~~les menuiseries, y compris celle des vérandas et pour les~~ enduits.

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

Les gardes-corps des balcons et terrasses doivent être les plus simples possibles et présenter une face plane.

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

En outre, en zone UA :

- Les caissons de volets roulants en saillie ou apparents dans le tableau sont interdits.
- Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions, ...). Les ouvertures rectangulaires doivent être plus hautes que large.

2 - Toitures

Les toitures devront avoir deux pans ou quatre pans, conformément à l'architecture traditionnelle de la commune. Cependant, les toitures à quatre pans ne sont admises que lorsqu'elles terminent des faîtières d'au moins 20 mètres de long en continu et pour les tous petits volumes.

Les toitures à un pan 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 chaque pan doit présenter une face plane.

La pente du toit doit être comprise entre 30 et 50 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension excepté pour les bâtiments agricoles situés dans les zones naturelles où la pente doit être comprise entre 10 et 50 %.

Des toitures terrasse pourront être autorisées pour les extensions et la construction d'annexes, sous réserve de ne porter pas atteinte à l'ensemble du bâti environnant.

Le sens des faîtages doit être parallèle à la pente ou respecter le sens prédominant parmi les constructions avoisinantes.

Dans le cas des extensions ou restaurations, la pente de toiture devra respecter l'existant.

Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle (toit plat ou à faible pente, etc. ...) n'est pas admise.

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.

Les antennes paraboliques ne seront pas implantées sur la faîtière.

3 - Couvertures

Pour les constructions à usage d'activités et les constructions agricoles autres que les habitations :

- les couvertures en fibrociment, plastique ondulé et bardeau d'asphalte sont interdites,
- les tôles ondulées sont autorisées à condition d'être colorées et d'une teinte foncée permettant l'intégration dans le site ; les couleurs vives et les matériaux réfléchissants (tôles galvanisées) sont interdits.

Pour les autres constructions :

- les couvertures en tuiles plates, fibrociments, tôles, plastiques ondulés, bardeaux d'asphalte ou autres matériaux non adaptés au caractère de la commune sont interdites, à l'exception de l'extension des constructions couvertes en tuiles plates.
- seules les tuiles creuses ou canal, d'une coloration foncée de même valeur que le site (60 %) sont autorisées.

4 - Ouvertures dans les toitures

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

5- Clôtures et abords

Les murs et murets en pierre existants doivent être conservés.

Les murs de clôture ne doivent en aucun cas faire barrage à l'écoulement des eaux de ruissellement ou de crues.

Les clôtures doivent être de conception simple.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc ...) avec la construction principale

Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc ... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

Les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur totale de 2m, les murs pleins ou murs bahut ne pouvant dépasser 1 m (par rapport au terrain du pétitionnaire). Cette hauteur maximum pourra être réduite pour ne pas gêner la visibilité sur les voies publiques.

~~Les haies seront obligatoirement constituées de plusieurs essences locales ; les haies taillées géométriquement et uniformes sont à proscrire.~~

TITRE IX - DEFINITIONS

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai. Dans le cas où la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 m (ex. bassin, étang), ces travaux sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers - (article R 442-2 du code de l'urbanisme) sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

Les affouillements du sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 mètres ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (voir la définition "carrières").

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 (rubriques 2.4.0 et 2.7.0 de la nomenclature des opérations soumises à l'autorisation ou à la déclaration en application de l'article 10 de cette loi).

AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Dans le cas où ils comportent au moins 10 unités, ces aménagements sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article R 442-2 du code de l'urbanisme) sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

AIRES DE JEUX ET DE SPORTS OUVERTES AU PUBLIC

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de kart ou de circuits automobiles,... Ces aménagements sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article R 442-2 du code de l'urbanisme), sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

ALIGNEMENT

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

AMENAGEMENT

Tous travaux (même créateur de surface hors œuvre nette) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

ANNEXE

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, ...). Une annexe ne peut avoir une fonction d'habitation.

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 (voir également la définition relative au stationnement des caravanes et la notion de garage collectif de caravanes introduite dans la définition intitulée : dépôts de véhicules).

CARRIERE

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1er et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

CHANGEMENT D'AFFECTION

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.

CLOTURE

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, subordonnée à une déclaration préalable prévue aux articles L 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Rapport entre la surface de terrain occupée par une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE ECONOMIQUE

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- hôtelier,
- de commerce,
- de bureaux ou de services,
- artisanal,
- industriel,
- d'entrepôts commerciaux,
- de stationnement,
- agricole,

et d'une façon générale, toutes les constructions qui ne sont pas à usage d'habitation, d'annexes, d'équipement collectif, ou qui ne constituent pas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL

Il s'agit des constructions abritant des activités inscrites au registre des métiers et employant au maximum dix salariés.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF

Il s'agit des constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc...) ainsi que des constructions privées de même nature.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ENTREPOT COMMERCIAL

Ces bâtiments à double usage d'entrepôt et commercial sont à distinguer des bâtiments à usage commercial dont les surfaces de réserve ne sont pas accessibles au public.

(exemples de bâtiments d'entrepôt commercial : Magasin de vente de moquette, Hall d'exposition - vente, meubliers etc...)

CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui ne constituent pas de SHON, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activité.

DEPOTS DE VEHICULES

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux,
- les garages collectifs de caravanes.

Dans le cas où la capacité d'accueil de ces dépôts est d'au moins dix unités, ils sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article R 442-2 du code de l'urbanisme) sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

EMPRISE AU SOL

Il s'agit de la projection verticale au sol du volume hors œuvre du bâtiment.

ESPACE BOISE CLASSE

Voir annexe n° 4.

EMPLACEMENT RESERVE

Voir annexe n° 6.

EXTENSION

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

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES

Voir dépôts de véhicules.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

Constructions à usage non professionnel destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R 111-16 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.

HAUTEUR

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

IMPASSE

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique. Une voie est considérée comme une impasse à partir de 60 mètres de longueur.

INSTALLATION CLASSEE (soumise à déclaration ou autorisation)

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1^{er} et 4 du Code Minier.

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 Art. R 442-2 du Code de l'Urbanisme

Sont considérés comme installations et travaux divers :

- les parcs d'attractions 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 exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m² et la dénivellation supérieure à 2 m.

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES COLLECTIFS

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, 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... ainsi que des ouvrages privés de même nature.

PARCS D'ATTRACTIONS Art. R 442 du Code de l'Urbanisme

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

Ces installations sont soumises à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article R 442-2 du code de l'urbanisme).

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME

Il s'agit de la reconstruction des bâtiments ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit et dont le clos et le couvert étaient encore assurés au moment du sinistre. Cette reconstruction est autorisée par l'article L. 111-3 du C.U. sauf si le PLU en dispose autrement.

REJET DES EAUX DE PISCINES

Article L.1331.10 du Code de la Santé Publique :

« Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en oeuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.

Cette participation s'ajoute à la perception des sommes pouvant être dues par les intéressés au titre des articles L. 1331-2, L. 1331-3, L. 1331-6 et L. 1331-7 ; les dispositions de l'article L. 1331-9 lui sont applicables. »

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 quelle 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 six 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.

SURFACE HORS ŒUVRE NETTE

C'est la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction (calculées à partir du nu extérieur des murs de façade, au niveau supérieur du plancher) sur laquelle, conformément à l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme, on opère un certain nombre de déductions concernant notamment des surfaces considérées comme non utilisables pour l'habitation ou pour des activités.

Cette surface sert de base à la fois au calcul du coefficient d'occupation des sols et à la taxe locale d'équipement.

TERRAIN POUR L'ACCUEIL DES CAMPEURS ET DES CARAVANES

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de vingt campeurs sous tentes, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois, doit au préalable, avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé - (article R 443-7 du code de l'urbanisme).

TITRE X - ANNEXES

Annexe 1 : Permis de construire

GENERALITES

11 - Sous réserve de certaines dispositions particulières, l'article L 421-1 du Code de l'Urbanisme stipule :

- 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. Cette obligation s'impose aux Services Publics et concessionnaires de Services Publics de l'Etat, des Régions, des Départements et des communes, comme aux personnes privées.
- Sous réserve notamment des dispositions visées à l'article L 422-1 du Code de l'Urbanisme (cf. § 12 ci-après), le même permis est exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume, ou de créer des niveaux supplémentaires.
- Ce permis n'est pas exigé pour l'installation de dispositifs ayant la qualification de publicité, d'enseigne ou de préenseigne, au sens de la loi n° 79-1150 du 28 décembre 1979.
- Ce permis n'est pas non plus exigé pour les ouvrages qui, en raison de leur nature ou de leur très faible dimension, ne peuvent être qualifiés de construction au sens du présent chapitre. C'est le cas notamment des travaux ou ouvrages qui n'entrent pas dans le champ d'application du permis de construire et dont la liste figure au paragraphe 2 ci-dessous.

12 - Les dispositions des articles R. 421-3-2 et R. 421-12-2ème alinéa du Code de l'Urbanisme sont applicables lorsque le permis de construire concerne une installation classée pour la protection de l'environnement.

- Article R. 421-3-2 « Lorsque les travaux projetés concernent une installation soumise à autorisation ou à déclaration en vertu de la loi no 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, la demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande d'autorisation ou de la déclaration. »
- Article R. 421-12 2ème alinéa : "Lorsque la demande de permis de construire concerne une installation classée soumise à autorisation, l'autorité compétente pour statuer fait connaître au demandeur, dans la lettre de notification mentionnée au premier alinéa, que le délai d'instruction de la demande de permis de construire court jusqu'à l'expiration du délai d'un mois suivant la date de clôture de l'enquête publique concernant l'installation classée et que le permis de construire ne pourra lui être délivré avant la clôture de ladite enquête publique".

13 - En application de l'article L 422-1 du Code de l'Urbanisme, sont exemptés du permis de construire :

- les constructions ou travaux couverts par le secret de la défense nationale, les travaux de ravalement, les travaux des immeubles classés,
- certaines constructions ou travaux relatifs à la défense nationale ou aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics,
- les constructions ou travaux dont la faible importance ne justifie pas l'exigence d'un permis de construire.

Les constructions ou travaux exemptés du permis de construire, à l'exception de ceux couverts par le secret de la défense nationale, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès du Maire de la commune avant commencement des travaux (cf. liste au § 3 ci-dessous).

LISTE DES OUVRAGES OU TRAVAUX N'ENTRANT PAS DANS LE CHAMP D'APPLICATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE, N'ETANT PAS SOUMIS A L'OBLIGATION DE DECLARATION PREALABLE (Art. R 421-1 du Code de l'Urbanisme)

Il s'agit notamment des travaux ou ouvrages suivants :

2.1 - Lorsqu'ils sont souterrains, les ouvrages ou installations de stockage de gaz ou fluides et les canalisations, lignes ou câbles.

2.2 - Les ouvrages d'infrastructure des voies de communication ferroviaires, fluviales, routières ou piétonnières, publiques ou privées, ainsi que les ouvrages d'infrastructure portuaire ou aéroportuaire.

2.3 - Les installations temporaires implantées sur les chantiers et directement nécessaires à la conduite des travaux ainsi que les installations temporaires liées à la commercialisation d'un bâtiment en cours de construction.

2.4 - Les modèles de construction implantés temporairement dans le cadre de foires expositions et pendant leur durée.

2.5 - Le mobilier urbain implanté sur le domaine public.

2.6 - Les statues, monuments et œuvres d'art, lorsqu'ils ont une hauteur inférieure ou égale à 12 m au-dessus du sol et moins de 40 m³ de volume.

2.7 - Les terrasses dont la hauteur au-dessus du sol n'excède pas 0,60 m.

2.8 - Les poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes d'une hauteur inférieure ou égale à 12 m au-dessus du sol, ainsi que les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont aucune dimension n'excède 4 m et, dans le cas où l'antenne comporte un réflecteur, lorsque aucune dimension de ce dernier n'excède 1 m.

2.9 - Sans préjudice du régime propre aux clôtures, les murs d'une hauteur inférieure à 2 m.

2.10 - Les ouvrages non prévus aux 2.1 à 2.9 ci-dessus dont la surface au sol est inférieure à 2 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 1,50 m au-dessus du sol.

LISTE DES OUVRAGES OU TRAVAUX EXEMPTES DU PERMIS DE CONSTRUIRE MAIS SOUMIS A L'OBLIGATION DE DECLARATION PREALABLE (Art. R 422-2 du Code de l'Urbanisme)

Il s'agit notamment des travaux et ouvrages suivants :

3.1 - Les travaux de ravalement.

3.2 - Les reconstructions ou travaux à exécuter sur les immeubles classés au titre de la législation sur les monuments historiques, contrôlés dans les conditions fixées par cette législation.

3.3 - Les outillages nécessaires au fonctionnement de services publics et situés dans les ports ou les aérodromes ou sur le domaine public ferroviaire.

- 3.4 - Les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne.
- 3.5 - En ce qui concerne le service public des télécommunications ou de télédiffusion, les ouvrages techniques dont la surface hors œuvre brute ne dépasse pas 100 m², les poteaux et pylônes de plus de 12 m au-dessus du sol et les installations qu'ils supportent.
- 3.6 - En ce qui concerne les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution de gaz, les postes de sectionnement, de coupure, de détente et de livraison.
- 3.7 - En ce qui concerne les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique, les ouvrages et accessoires des lignes dont la tension est inférieure à 63 kilovolts et dont la longueur ne dépasse pas 1 kilomètre, ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 20 m² et la hauteur inférieure à 3 m.
- 3.8 - En ce qui concerne les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement, les ouvrages techniques dont la surface au sol est inférieure à 20 m² et la hauteur inférieure à 3 m.
- 3.9 - Les classes démontables mises à disposition des écoles ou des établissements d'enseignement pour pallier les insuffisances temporaires d'accueil, d'une surface hors œuvre brute maximale de 150 m², sous réserve que la surface totale des bâtiments de ce type n'excède pas 500 m² sur le même terrain.
- 3.10 - Les travaux consistant à implanter, dans les conditions prévues à l'article R 444-3, une habitation légère de loisirs de moins de 35 m² de surface hors œuvre nette, ainsi que les travaux consistant à remplacer une habitation légère de loisirs par une nouvelle habitation légère de loisirs de superficie égale ou inférieure.
- 3.11 - Les piscines non couvertes.
- 3.12 - Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à 1,50 m sans toutefois dépasser 4 m, et dont la surface hors œuvre brute n'excède pas 2000 m² sur un même terrain.
- 3.13 - Les constructions ou travaux non prévus aux 3.1 à 3.12 ci-dessus n'ayant pas pour effet de changer la destination d'une construction existante et :
- qui n'ont pas pour effet de créer une surface de plancher nouvelle (par exemple, les modifications de l'aspect extérieur d'une construction existante, le percement ou la suppression d'une ouverture, la réfection d'un toit, la création d'auvents),
 - ou qui ont pour effet de créer, sur un terrain supportant déjà un bâtiment, une surface de plancher hors œuvre brute inférieure ou égale à 20 m² (il s'agit de petites constructions : garages, remises, hangars, silos, abris de jardin, adjonction d'une pièce d'habitation, d'une loggia, d'un cap d'ascenseur extérieur, d'un atelier de bricolage).

Toutefois, les constructions ou travaux mentionnés ci-dessus ne sont pas exemptés du permis de construire lorsqu'ils concernent des immeubles inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

Sont également soumis à déclaration préalable les clôtures projetées dans les communes dotées d'un P.L.U. opposable en application des articles L 441-1 et 2 du code de l'urbanisme (toutefois, si la clôture envisagée entoure une construction pour laquelle un permis de construire est demandé, la déclaration n'est pas nécessaire, l'autorisation de construire suffit).

Annexe 2 : Articles du Règlement National d'Urbanisme applicables même en présence d'un P.L.U.

Article L.111.9

(L. no 83-8, 7 janv. 1983, art. 75-I-2).- L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

Article L.111.10

(L. no 85-729, 18 juill. 1985, art. 2-II).-Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal [...]

Article R 111-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R 111-3.2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111-4

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé 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.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

Article R 111-14.2

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article L. 200-1 du code rural (ancien art. 1er de la loi no 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature). Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111-15

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R 122-22.

Article R 111-21

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

Article L 111-1.4

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 m de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

(L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, III) Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le « plan local d'urbanisme » ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

(L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 12) Il en est de même, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, lorsqu'une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, ayant reçu l'accord de la commission départementale des sites, est jointe à la demande d'autorisation du projet.

Annexe 3 : Règles d'urbanisme des lotissement et P.L.U.

Loi n° 86-13 du 06 janvier 1986

relative à diverses simplifications administratives

En application du nouvel article L 315-2.1 du code de l'urbanisme, lorsqu'un Plan d'Occupation des Sols a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement, cessent de s'appliquer au terme de 10 années, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Toutefois, lorsqu'une majorité de co-lotis (soit les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie du lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de la dite superficie) a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

(L'autorité compétente est :

- le Préfet, lorsque le lotissement concerné est situé dans le périmètre d'une opération d'intérêt national,
- le Maire ou le Président de l'établissement public de coopération intercommunale dans les autres cas).

Ces dispositions ne remettent pas en cause les droits et obligations, régissant les rapports des co-lotis entre eux, contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur.

Textes : Code de l'Urbanisme

Articles L 315-2.1, R 315-44.1, R 315-45 et R 315-46.

Annexe 4 : Lotissement

**Liste des Lotissements
dont les règles sont maintenues au-delà de 10 ans après leur création.**

NÉANT

Annexe 5 : Espaces boisés classés

Les P.L.U. peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal).

Situé dans une zone urbaine l'espace boisé classé est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Annexe 6 : Emplacements réservés

(Article L 123-17 du Code de l'Urbanisme)

Ils permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics. Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquiescer produisant les effets suivants : (voir tableau page suivante).

SCHEMA RECAPITULATIF DE LA PROCEDURE DE MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR

| | 0 | 1 an | 2 ans |
|--|--|--|--|
| <p>Le PROPRIETAIRE fait une mise en demeure d'acquérir, qu'il adresse au Maire de la commune</p> <p>Le MAIRE accuse réception de la mise en demeure d'acquérir et la transmet au bénéficiaire de l'emplacement réservé</p> <p>Le Bénéficiaire répond à la mise en demeure différemment selon les cas :</p> | <p>Il conclut un accord amiable avec le PROPRIETAIRE dans un délai maximum d'un an</p> <p>Acquisition de terrains</p> <p>Il abandonne l'emplacement réservé faisant l'objet de la mise en demeure d'acquérir</p> <p>Modification ou révision du P.L.U. supprimant l'emplacement réservé dans le délai d'un an</p> <p>Il ne répond pas ou il ne peut conclure d'accord amiable avec le PROPRIETAIRE</p> <p>La procédure de mise en demeure d'acquérir se poursuit</p> | <p>Le PROPRIETAIRE ou le BENEFICIAIRE peuvent saisir le juge de l'expropriation</p> <p>Si, 3 mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, le PROPRIETAIRE peut demander à l'autorité compétente la levée de l'emplacement réservé</p> <p>Mise à jour du P.L.U. supprimant l'emplacement réservé</p> | <p>Le prix d'acquisition doit être payé dans un délai maximum de 2 ans à compter de la réception de la mise en demeure d'acquérir</p> <p>Transfert de la propriété</p> |