

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE L'ÉQUIPEMENT DE LA HAUTE LOIRE
SERVICE DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT

Commune des Marches du Velay



4 – RÈGLEMENT

Avril 2013

CONFORME AU DOSSIER APPROUVÉ

PROCÉDURE	DATE
Approbation	20 juillet 2006
Modification simplifiée n°1	14 septembre 2010
Modification n°2	3 avril 2013

Bureau d'études :
Anne-Laure MERIAU
Urbaniste DIUL OPQU SFU
Historienne de l'Architecture DUL2
22 rue Masséna - 69 006 Lyon
ANNE-LAURE.MERIAU@wanadoo.fr

SOMMAIRE

Notice d'utilisation :	p.2
Titre 1 : <u>Dispositions générales</u> :	p.4
Titre 2 – <u>Dispositions applicables aux zones urbaines « dites zones U »</u>	
- ZONE UA :	p.7
- ZONE UB :	p.12
- ZONE UI :	p.17
- ZONE UL :	p.22
Titre 3 – <u>Dispositions applicables aux zones urbaines « dites zones AU »</u>	
- ZONE 1AU, 2AU et 3AU :	p.26
- ZONE AU :	p.31
Titre 4 – <u>Dispositions applicables aux zones urbaines « dites zones A »</u>	
ZONE A :	p.33
Titre 5 – <u>Dispositions applicables aux zones urbaines « dites zones N »</u>	
ZONE N :	p.38
TITRE 6 – <u>Définitions</u> :	p.43
TITRE 7 – <u>Annexes</u> :	p.49
<i>Annexe 1 – Permis de construire..</i>	
<i>Annexe 2 – Article du Règlement National d'Urbanisme.</i>	
<i>Annexe 3 – Règles d'urbanisme des lotissements et P.L.U.</i>	
<i>Annexe 4 – Espaces boisés classés .</i>	
<i>Annexe 3 – Emplacements réservés.</i>	

Notice d'utilisation

QUE DETERMINE LE P.L.U ?

Le Plan Local d'Urbanisme fixe (notamment) les règles générales d'utilisation des sols. 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 sols.

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

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

Il indique les caractéristiques des grandes divisions par zones.

Les titres 2, 3, 4 et 5 déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines et les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

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

1 – Repérer le terrain sur le plan de zonage et le situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par les lettres UA, UB, UI, UL, AU, A, N).

2 – Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux :

- Zones UA
- Zones UB
- Aux zones UI
- Zone UL
- Zones AU
- Zones A
- Zones N

3 – Dans chaque zone, le droit des sols applicable à un terrain est 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 décrit à l'article 1, qu'autant que le coefficient d'emprise au sol stipulé à l'article 9 le permettrait compte tenu de la surface du terrain sur lequel la construction est projetée.

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

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Article 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

Article 4 : Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel.

Article 5 : Caractéristiques des terrains justifiés par un dispositif d'assainissement non collectif

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 des constructions.

Article 10 : Hauteur maximum des constructions.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions – aménagements de leurs abords – prescriptions de protections.

Article 12 : Réalisation d'aires de stationnement.

Article 13 : Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol.

(Nota : ces articles peuvent être renseignés en tout ou partie)

4 – **Pour une bonne compréhension du texte**, les définitions des termes techniques sont données en annexe ainsi que les indications sur le permis de construire.

5 – **Pour déterminer plus complètement le droit des sols en ce qui concerne un terrain et identifier les contraintes** qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité aux documents suivants du dossier P.L.U. :

■ Le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durable pour comprendre le contexte général.

■ Les documents graphiques qui, outre le zonage, mentionnent d'autres dispositions d'urbanisme telles que :

■ Les espaces boisés classés définis à l'article L. 130-1 ;

■ Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêts, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou des risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;

■ Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou de sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.

■ Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts.

■ Les emplacements réservés pour des programmes de logements. Etc. (cf. article R 123-11 et R 123-12 du code de l'urbanisme).

■ Les annexes qui, à titre d'information, peuvent apporter le cas échéant de nombreuses indications notamment :

■ Les servitudes d'utilité publique.

■ La liste des lotissements dont les règles sont maintenues au-delà de dix ans après leur création.

■ Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement.

■ Les zones d'aménagement concerté.

■ Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement des immeubles a été approuvé.

■ Le périmètre des secteurs au voisinage des infrastructures de transports terrestres dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustiques ont été édictées.

Titre 1 : Dispositions générales

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de LES VILLETES.

2 - EFFETS RESPECTIFS DU RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS ET RÉGLEMENTATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DU SOL

1 – Les dispositions des articles L 122-1, R 122-5, L 111-1.4, R 111-2, R 111-3.2, R 111-4, R111-14.2, R 111-21 du code de l'urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement :

Article L 122-1 et R 122-5	Nécessité de compatibilité avec les Schémas de Cohérence Territoriale et les schémas de secteurs pour les opérations foncières et les opérations d'aménagement ainsi que pour les autorisations prévues par la loi du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat.
Article L 111-1.4	Inconstructibilité au voisinage des grands axes de circulation sauf lorsque l'intégration paysagère et fonctionnelle est démontrée dans le document d'urbanisme.
Article R 111-2	Atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
Article R 111-3.2	Présence de vestiges archéologiques.
Article R 111-4	Desserte routière insuffisante ou dangereuse.
Article R 111-14.2	Délivrance du permis de construire dans le respect des préoccupations d'environnement
Article R 111-21	Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales.

(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 du PLU).
- ⇒ Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- ⇒ Les dispositions particulières aux zones de montagnes et au littoral.
- ⇒ Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes.

3 – Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie de l'existence d'un accès notamment en produisant 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 du décret n° 2002 -89 du 16 janvier 2002 pris pour application de la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, 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 :

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. Toute contrevenant sera passible de 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 – DÉLIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le code de l'urbanisme prévoit 4 catégories de zones :

Art. R.123-5 – Les zones urbaines sont dites « zones U »

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Art. R.123-6 – Les zones à urbaniser sont dites « zones AU »

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant 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 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 projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant 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 plan local d'urbanisme.

Art. R.123-6 – Les zones agricoles sont dites « zones A »

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Art. R.123-6 – Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N »

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

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

4 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL RÉGLEMENTÉES 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'équipements collectifs,
 - de commerce,
 - industriel,
 - artisanal,
 - de bureaux et de services,
 - d'entrepôts commerciaux,
 - agricole,
 - de stationnement,
 - d'annexes,
 - de piscines.
- Les clôtures et les murs de soutènement,
- Les lotissements à usage d'habitations ou d'activités,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation,
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Parcs d'attractions ouverts au public
 - Aires de jeux et de sports ouverts au public,
 - Aires de stationnement ouvertes au public,
 - Dépôts de véhicules
 - Garages collectifs de caravanes
 - Affouillements exhaussement de sol,
- Les carrières,
- Le stationnement de caravanes et le camping hors des terrains aménagés, Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des 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 en ce qui concerne les bâtiments existants (extension, aménagement, reconstruction).

5 – ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES RÈGLES.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chaque zone 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 – DÉFINITIONS

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

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

Titre 2 – Dispositions applicables aux zones urbaines « dites zones U »

ZONE UA

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

Les zones UA présentent une forte densité du bâti, et correspondent aux secteurs urbanisés les plus anciens de la commune : centre du chef-lieu et des hameaux.

Les constructions, à dominante de maisons de village sont édifiées le plus souvent à l'alignement des voies et des places publiques, en ordre continu ou semi-continu.

Le bourg principal et le hameau de Trevas ont un caractère multifonctionnel (habitat, commerce, artisanat, service, équipement collectif, ...).

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 – L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L.441-1 à 3 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 – En ce qui concerne les éléments du paysage rural et du patrimoine traditionnel identifiés sur le plan cadastral et sa légende, tous les travaux sur ces éléments sont soumis à une autorisation pour installations et travaux divers en application de l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme.

4 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant au plan de zonage, 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 de zonage, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

6 – Les démolitions sont soumises à une autorisation administrative préalable de tout ou partie des bâtiments, ainsi que certains travaux assimilés en application de l'article L.430-1 et 2 du Code de l'Urbanisme. Seuls sont exclus les démolitions et travaux mentionnés dans l'alinéa 2 de l'article L.430-1 et à l'article 430-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
--------------	---

Sont interdits :

- Les installations agricoles à l'exception des bâtiments à usage de stockage de matériel agricole.
- Les lotissements industriels.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que les pneus usés, vieux chiffons ou ordures et de véhicules désaffectés.
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées soit par des anciens véhicules désaffectés soit par des constructions légères en matériaux hétéroclites (vieilles planches, bidons, ...) dès lors que leur superficie dépasse 2 m² ou que leur hauteur dépasse 2 mètres.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les exhaussements ou affouillements du sol.
- Le stationnement isolé de caravanes.
- Les terrains de camping et caravaning.

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

Sont admis :

- Les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie, d'équipement collectif (sanitaires, scolaires, sportifs, socio-culturels, culturels, etc...), de commerces et d'artisanat, de bureaux et services, de stationnement de véhicules, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- La reconstruction des bâtiments, en cas de destruction accidentelle, et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- Les lotissements résidentiels.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, sous réserve que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone à l'exception de celles générant des servitudes d'utilité publique.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

Conditions spéciales :

À proximité et sous les lignes électriques et les canalisations de gaz la demande d'autorisation de construire sera soumise à l'examen d'Électricité et au Gaz de France.

ARTICLE UA 3	DESSERTTE ET VOIRIE
---------------------	----------------------------

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, sous réserve de pouvoir justifier d'un droit d'usage obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense et de lutte contre l'incendie, et de protection civile.

Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

ARTICLE UA 4	DESSERTTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS ET ÉVENTUELLEMENT PRÉCONISATIONS POUR L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL
---------------------	---

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux usées :

Le type d'assainissement à mettre en place (raccordement au réseau d'assainissement public ou assainissement individuel) doit respecter le plan de zonage d'assainissement établi au titre de l'article L 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales. Il doit, en outre respecter les règles techniques définies dans le règlement d'assainissement de l'exploitant du système d'assainissement.

Assainissement collectif :

En zone d'assainissement collectif toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Lorsque le réseau n'est pas construit le traitement des effluents doit être réalisé à l'aide d'un système d'assainissement individuel adapté au terrain. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés,...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Réseau électrique et téléphonique :

Les raccordements au réseau public des particuliers aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique, devront pour les nouveaux lotissements être réalisés en souterrain.

ARTICLE UA 5	CARACTERISTIQUES DES TERRAINS JUSTIFIÉES PAR UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL
---------------------	---

- En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif, maintenu en parfait état de fonctionnement et régulièrement entretenu.
- Le bon fonctionnement des assainissements non collectif est directement dépendant des facteurs suivants : la conception de l'installation qui doit être adaptée aux caractéristiques des terrains (nature, pente, perméabilité...). Il est donc conseillé pour toutes constructions nouvelles ou réhabilitations, de faire procéder à une étude de sols et de définition de filière.
- En outre, les installations nouvellement créées feront l'objet d'un contrôle de conformité dans le cadre du Service Public d'Assainissement Non Collectif.

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

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies et des places existantes ou prévues au plan, sauf indication contraire portée au plan ou lorsque la commodité, la sécurité de la circulation ou la salubrité imposent un recul à déterminer dans chaque cas particulier.

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

Les constructions peuvent être édifiées en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives.

Dans tous les cas où les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieur à 3 mètres et supérieure à la moitié de la hauteur de la construction ($d = h/2$).

Pour les constructions à usage d'annexe, leur édification peut être prévue soit en limite, soit selon une distance de recul de 1 mètre minimum, et avec une emprise au sol et une surface de plancher (close et couverte) maximale de 20 m².

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

Sans objet.

ARTICLE UA 9	EMPRISE AU SOL
---------------------	-----------------------

Sans objet.

ARTICLE UA 10	HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS
----------------------	--

La hauteur des constructions comptée de l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel initial ne peut dépasser 9 mètres.

ARTICLE UA 11	ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION
---------------	---

Généralités :

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbain ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur.

L'unité architecturale sera recherchée sur un même espace urbain.

Les éléments de patrimoine rural vernaculaire :

Ces éléments recensés et identifiés sur le plan cadastral devront être restaurés dans le respect des techniques et méthodes traditionnelles (jointoiement à la chaux) et des matériaux (pierre de pays).

L'intégration dans le site et l'adaptation au terrain naturel :

Sont interdits :

- Les constructions dont l'aspect général ne correspond pas au caractère architectural de la région.
- Les imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois, ...).
- Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti tels que les buttes de terres pour éviter l'effet « taupinière ».

Sont admis :

- L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux.
- L'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine (rues, parcellaire, bâti existant, ...).
- La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel et sa topographie.
- Dans le cas d'un terrain en pente, 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.
- Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnements, de stockage, les espaces verts et plantations,... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

L'aspect général des bâtiments et leur volumétrie :

Façades

Sont interdits :

- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (ex : parpaings, béton grossier, ...).
- Les enduits lissés, les joints lissés au fer et les enduits projetés à la tyrolienne.
- Les teintes vives et les contrastes.

Sont admis :

- Le parement extérieur des murs, s'il n'est pas en maçonnerie de pierres de pays apparentes doit être constitué avec un mortier de grain grossier et de teinte ocre clair ou sable composé de chaux grasse et de sable de carrière.
- Pour les maçonneries de pierres le rejointoiement sera réalisé au mortier de chaux au même nu que les pierres.
- Les menuiseries et serrureries extérieures de couleur discrète.

- Pour les devantures des commerces seule la composition décorative du rez-de-chaussée doit être peinte.

Toitures.

Sont interdites :

- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit.

Sont permis :

- La pente du toit doit être inférieure à 30° (57 %).
- Dans le cas des extensions ou des restaurations, la pente de la toiture devra être en harmonie avec l'existant.
- Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle (toiture-terrace ou à faible pente, ...) peut être admises à condition que sont intégration dans le site soit établie.

- Pour les bâtiments à usage d'habitation, les toitures doivent être réalisées en tuiles rouges.

Clôtures

Sont interdits :

- Tout élément de clôture d'un style étranger à la région.

Sont permis :

- Les clôtures de conception simple.
- La hauteur maximale est fixée 1,50 mètres pour les clôtures en limites séparatives et en bordure de voies.
- Les supports de coffrets EDF, boîtes aux lettres, commandes d'accès, ... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

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,...) avec la construction principale.

ARTICLE UA 12 RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

La capacité en stationnement de véhicules doit correspondre aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone.

Les normes minimums suivantes sont exigées :

- Pour les constructions à usage d'habitation, 1 place par logement (garage ou aire aménagé).
- Pour les constructions à usage de commerce une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher hors œuvre nette affectée à ces usages (réserves comprises).

ARTICLE UA 13 RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

- Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations.
- La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 20 % de la superficie du terrain.
- Les surfaces libres de toute construction ou d'aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir la qualité de l'aspect des lieux.
- Tout lotissement de plus de 5 lots devra comprendre un espace planté public d'un seul tenant, d'une superficie au moins égale au dixième de la surface du lotissement.
- Les plantations végétales devront être réalisées avec des espèces de végétaux locales.
- L'utilisation de résineux doit être inférieure au tiers du nombre de végétaux.

ARTICLE UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans cette zone : les possibilités maximales d'occupation du sol sont fixées par les articles précédents.

ZONE UB

application de l'article L.430-1 et 2 du Code de l'Urbanisme. Seuls sont exclus les démolitions et travaux mentionnés dans l'alinéa 2 de l'article L.430-1 et à l'article 430-3 du Code de l'Urbanisme.

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE	ARTICLE UB 1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
-----------------------------	--------------	---

Les zones UB sont peu denses, couvrent des secteurs d'habitats à dominante pavillonnaire et des bâtiments à vocation d'activités artisanales, dans la continuité des noyaux anciens du village et des hameaux.

Ces zones permettent la réalisation de logements mixtes de type maisons individuelles groupées ou diffuses, et de petit collectif de type maisons de village

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 1 – L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L.441-1 à 3 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 – En ce qui concerne les éléments du paysage rural et du patrimoine traditionnel identifiés sur le plan cadastral et sa légende, tous les travaux sur ces éléments sont soumis à une autorisation pour installations et travaux divers en application de l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme.
- 4 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant au plan de zonage, 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 de zonage, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 6 – Les démolitions sont soumises à une autorisation administrative préalable de tout ou partie des bâtiments, ainsi que certains travaux assimilés en

Sont interdits :

- Les installations agricoles à l'exception des bâtiments à usage de stockage de matériel agricole.
- Les lotissements industriels.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que les pneus usés, vieux chiffons ou ordures, et de véhicules désaffectés.
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées soit par des anciens véhicules désaffectés soit par des constructions légères en matériaux hétéroclites (vieilles planches, bidons, ...) dès lors que leur superficie dépasse 2 m² ou que leur hauteur dépasse 2 mètres.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les exhaussements ou affouillements du sol.
- Le stationnement isolé de caravanes.
- Les terrains de camping et caravaning.

ARTICLE UB 2	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES
--------------	--

Sont admis :

- Les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie, d'équipement collectif (sanitaires, scolaires, sportifs, socio-culturels, culturels, etc...), de commerces et d'artisanat, de bureaux et services, de stationnement de véhicules, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les lotissements.

- La reconstruction des bâtiments, en cas de destruction accidentelle, et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, sous réserve que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone à l'exception de celles générant des servitudes d'utilité publique.

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

Conditions spéciales :

À proximité et sous les lignes électriques et les canalisations de gaz la demande d'autorisation de construire sera soumise à l'examen d'Électricité et au Gaz de France.

ARTICLE UB 3	DESSERTE ET VOIRIE
---------------------	---------------------------

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, sous réserve de pouvoir justifier d'un droit d'usage obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense et de lutte contre l'incendie, et de protection civile.

Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

Les accès sur le CD 47 sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

ARTICLE UB 4	DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS ET ÉVENTUELLEMENT PRÉCONISATIONS POUR L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL
---------------------	--

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Les établissements industriels devront être alimentés en eau par des conduites permettant l'implantation de poteaux incendies de 100 mm ayant un débit de 17 litres/seconde. Si une telle alimentation n'est pas possible, l'autorisation de construire sera subordonnée si nécessaire à la création d'une réserve d'eau incendie dont la capacité doit être proportionnée à l'importance et à la destination de l'établissement

Assainissement des eaux usées :

Le type d'assainissement à mettre en place (raccordement au réseau d'assainissement public ou assainissement individuel) doit respecter le plan de zonage d'assainissement établi au titre de l'article L 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales. Il doit, en outre respecter les règles techniques définies dans le règlement d'assainissement de l'exploitant du système d'assainissement.

Assainissement collectif :

En zone d'assainissement collectif toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Lorsque le réseau n'est pas construit le traitement des effluents doit être réalisé à l'aide d'un système d'assainissement individuel adapté au terrain. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

Assainissement des eaux usées d'origine industrielle:

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation de déversement donnée par l'exploitant du système d'assainissement, conformément à l'article L 35-8 du code de la santé publique.

En outre, une convention de rejet est généralement signée entre l'exploitant et l'industriel, se reporter au règlement d'assainissement.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés,...).

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

Réseau électrique et téléphonique :

Les raccordements au réseau public des particuliers aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique, devront pour les nouvelles constructions et lotissements être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5	CARACTERISTIQUES DES TERRAINS JUSTIFIÉES PAR UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL
---------------------	---

- En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif, maintenu en parfait état de fonctionnement et régulièrement entretenu.

- Le bon fonctionnement des assainissements non collectif est directement dépendant des facteurs suivants : la conception de l'installation qui doit être adaptée aux caractéristiques des terrains (nature, pente, perméabilité...). Il est donc conseillé pour toutes constructions nouvelles ou réhabilitations, de faire procéder à une étude de sols et de définition de filière.

- En outre, les installations nouvellement créées feront l'objet d'un contrôle de conformité dans le cadre du Service Public d'Assainissement Non Collectif.

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

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies existantes ou prévues au plan de plus de 8 mètres de plate-forme future ; le long des autres voies existantes ou prévues au plan, toute construction nouvelle doit être édifiée à 4 mètres au moins de l'axe de la voie.

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

Les constructions peuvent être édifiées en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives.

Dans tous les cas où les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieur à 3 mètres et supérieure à la moitié de la hauteur de la construction ($d = h/2$).

Pour les constructions à usage d'annexe, leur édification peut être prévue soit en limite, soit selon une distance de recul de 1 mètre minimum, et avec une emprise au sol et une surface de plancher (close et couverte) maximale de 20 m².

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

Sans objet.

ARTICLE UB 9	EMPRISE AU SOL
---------------------	-----------------------

Sans objet.

ARTICLE UB 10	HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS
----------------------	--

La hauteur des constructions comptée de l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel initial ne peut dépasser 12 mètres.

ARTICLE UB 11	ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION
----------------------	---

Généralités :

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbain ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur.

L'unité architecturale sera recherchée sur un même espace urbain.

Les éléments de patrimoine rural vernaculaire :

Ces éléments recensés et identifiés sur le plan cadastral devront être restaurés dans le respect des techniques et méthodes traditionnelles (jointoiement à la chaux) et des matériaux (pierre de pays).

L'intégration dans le site et l'adaptation au terrain naturel :

Sont interdits :

- Les constructions dont l'aspect général ne correspond pas au caractère architectural de la région.
- Les imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois, ...).

- Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti tels que les buttes de terres pour éviter l'effet « taupinière ».

Sont admis :

- L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux.
- L'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnement de la structure urbaine (rues, parcellaire, bâti existant, ...).
- La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel et sa topographie.
- Dans le cas d'un terrain en pente, 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.
- Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnements, de stockage, les espaces verts et plantations,... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

L'aspect général des bâtiments et leur volumétrie :

Façades

Sont interdits :

- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (ex : parpaings, béton grossier, ...).
- Les enduits lissés, les joints lissés au fer et les enduits projetés à la tyrolienne.
- Les teintes vives et les contrastes.

Sont admis :

- Le parement extérieur des murs, s'il n'est pas en maçonnerie de pierres de pays apparentes doit être constitué avec un mortier de grain grossier et de teinte ocre clair ou sable composé de chaux grasse et de sable de carrière.

- Pour les maçonneries de pierres le rejointoiement sera réalisé au mortier de chaux au même nu que les pierres.
- Les menuiseries et serrureries extérieures de couleur discrète.

Toitures.

Sont interdites :

- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit.

Sont permis :

- La pente du toit doit être inférieure à 30° (57 %).
- Dans le cas des extensions ou des restaurations, la pente de la toiture devra être en harmonie avec l'existant.
- Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle (toiture-terrace ou à faible pente, ...) peut être admises à condition que sont intégration dans le site soit établie.
- Pour les bâtiments à usage d'habitation, les toitures doivent être réalisées en tuiles rouges.

Clôtures

Sont interdits :

- Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

Sont permis :

- Les clôtures de conception simple.
- La hauteur maximale est fixée 1,50 mètres pour les clôtures en limites séparatives et en bordure de voies.
- Les supports de coffrets EDF, boîtes au lettres, commandes d'accès, ... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

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,...) avec la construction principale.

ARTICLE UB 12	RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT
----------------------	---

La capacité en stationnement de véhicules doit correspondre aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone.

Les normes minimales suivantes sont exigées :

- Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places par logement (garage ou aire aménagée).
- Pour les constructions à usage de commerce une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher hors œuvre nette affectée à ces usages (réserves comprises).

ARTICLE UB 13	RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS
----------------------	---

- Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations.
- La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 20 % de la superficie du terrain.
- Les surfaces libres de toute construction ou d'aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir la qualité de l'aspect des lieux.
- Tout lotissement d'au moins 5 lots devra comprendre un espace planté public d'un seul tenant, d'une superficie au moins égale au dixième de la surface du lotissement.
- Les plantations végétales devront être réalisées avec des espèces de végétaux locales.
- L'utilisation de résineux doit être inférieure au tiers du nombre de végétaux.

ARTICLE UB 14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
----------------------	--

Sans objet.

ZONE UI

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit de zones affectées aux activités industrielles, artisanales et commerciales, dont l'implantation à l'intérieur des quartiers d'habitation n'est pas souhaitable.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 1 – L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L.441-1 à 3 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 – En ce qui concerne les éléments du paysage rural et du patrimoine traditionnel identifiés sur le plan cadastral et sa légende, tous les travaux sur ces éléments sont soumis à une autorisation pour installations et travaux divers en application de l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme.
- 4 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant au plan de zonage, 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 de zonage, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 6 – Les démolitions sont soumises à une autorisation administrative préalable de tout ou partie des bâtiments, ainsi que certains travaux assimilés en application de l'article L.430-1 et 2 du Code de l'Urbanisme. Seuls sont exclus les démolitions et travaux mentionnés dans l'alinéa 2 de l'article L.430-1 et à l'article 430-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UI 1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
--------------	---

Sont interdits :

- Les constructions et les lotissements à usage d'habitation.
- Les installations agricoles.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que les pneus usés, vieux chiffons ou ordures, et de véhicules désaffectés.
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées soit par des anciens véhicules désaffectés soit par des constructions légères en matériaux hétéroclites (vieilles planches, bidons, ...) dès lors que leur superficie dépasse 2 m² ou que leur hauteur dépasse 2 mètres.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Le stationnement isolé de caravanes.
- Les terrains de camping et caravaning.

ARTICLE UI 2	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES
--------------	--

Sont admis :

- Les constructions et les lotissements à usage artisanal, commercial et industriel.
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements et services généraux de la zone.
- Les installations soumises à autorisation.

Conditions spéciales :

À proximité et sous les lignes électriques et les canalisations de gaz la demande d'autorisation de construire sera soumise à l'examen d'Électricité et au Gaz de France.

ARTICLE UI 3	DESSERTE ET VOIRIE
---------------------	---------------------------

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, sous réserve de pouvoir justifier d'un droit d'usage obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense et de lutte contre l'incendie, et de protection civile.

Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE UI 4	DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS ET ÉVENTUELLEMENT PRÉCONISATIONS POUR L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL
---------------------	--

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Les établissements industriels devront être alimentés en eau par des conduites permettant l'implantation de poteaux incendies de 100 mm ayant un débit de 17 litres/seconde. Si une telle alimentation n'est pas possible, l'autorisation de construire sera subordonnée si nécessaire à la création d'une réserve d'eau incendie dont la capacité doit être proportionnée à l'importance et à la destination de l'établissement.

Assainissement des eaux usées :

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation de déversement donnée par l'exploitant du système d'assainissement, conformément à l'article L 35-8 du code de la santé publique.

Assainissement collectif :

En zone d'assainissement collectif toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Lorsque le réseau n'est pas construit le traitement des effluents doit être réalisé à l'aide d'un système d'assainissement individuel adapté au terrain. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés,...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Réseau électrique et télé phonique :

Les raccordements au réseau public des particuliers aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique, devront pour les nouveaux lotissements être réalisés en souterrain.

ARTICLE UI 5	CARACTERISTIQUES DES TERRAINS JUSTIFIÉES PAR UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL
---------------------	---

- En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif, maintenu en parfait état de fonctionnement et régulièrement entretenu.

- Le bon fonctionnement des assainissements non collectif est directement dépendant des facteurs suivants : la conception de l'installation qui doit être adaptée aux caractéristiques des terrains (nature, pente, perméabilité...). Il est donc conseillé pour toutes constructions nouvelles ou réhabilitations, de faire procéder à une étude de sols et de définition de filière.

- En outre, les installations nouvellement créées feront l'objet d'un contrôle de conformité dans le cadre du Service Public d'Assainissement Non Collectif.

ARTICLE UI 6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES
--------------	---

Sauf indication contraire portée au plan toute construction nouvelle doit être édifée à plus de 10 mètres de l'axe des voies publiques existantes ou prévues au plan.

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

Toute construction doit être édifée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur ($d = h/2$) et jamais inférieure à 5 mètres.

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

Sans objet.

ARTICLE UI 9	EMPRISE AU SOL
--------------	----------------

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 75 % de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UI 10	HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS
---------------	-----------------------------------

La hauteur des constructions comptée de l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel initial ne peut dépasser 13 mètres.
Cette hauteur peut être portée à 18 mètres pour les cheminées, silos, châteaux d'eau et autres éléments à caractère strictement industriel.

ARTICLE UI 11	ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION
---------------	--

Généralités :

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbain ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur.

L'unité architecturale sera recherchée sur un même espace urbain.

Les éléments de patrimoine rural vernaculaire :

Ces éléments recensés et identifiés sur le plan cadastral devront être restaurés dans le respect des techniques et méthodes traditionnelles (jointoiment à la chaux) et des matériaux (pierre de pays).

L'intégration dans le site et l'adaptation au terrain naturel :

Sont interdits :

- Les constructions dont l'aspect général ne correspond pas au caractère architectural de la région.
- Les imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois, ...).
- Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti tels que les buttes de terres pour éviter l'effet « taupinière ».

Sont admis :

- L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux.
- La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel et sa topographie.
- Dans le cas d'un terrain en pente, 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.
- Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnements, de stockage, les espaces verts et plantations,... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

L'aspect général des bâtiments et leur volumétrie :

Sont interdits :

- Les imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois,...) et l'emploi à nu de parement extérieur des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.
- Les teintes vives et en désaccord avec les ambiances chromatiques locales.

Sont admis :

- Les couleurs de façades discrètes et en harmonie avec les couleurs locales.
- A l'exception des toits terrasses, la pente du toit doit être inférieure à 30° (57 %).

Clôtures

Sont interdits :

- Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

Sont permis :

- Les clôtures de conception simple.
- La hauteur maximale est fixée 1,50 mètres pour les clôtures en limites séparatives et en bordure de voies.

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

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,...) avec la construction principale.

ARTICLE UI 12	RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT
----------------------	---

La capacité en stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par les occupations et les utilisations admises dans la zone, et suffisantes pour accueillir les véhicules nécessaires au personnel, aux visiteurs, et aux services divers notamment de livraison des entreprises.

Pour les constructions à usage d'habitation admises dans la zone, il doit être prévue 1,5 place de stationnement par logement.

ARTICLE UI 13	RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS
----------------------	---

- Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations.
- La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 20 % de la superficie du terrain.
- Les surfaces libres de toute construction ou d'aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir la qualité de l'aspect des lieux.
- Tout lotissement de plus de 4 lots devra comprendre un espace planté public d'un seul tenant, d'une superficie au moins égale au dixième de la surface du lotissement.
- Les plantations végétales devront être réalisées avec des espèces de végétaux locales.
- L'utilisation de résineux doit être inférieure au tiers du nombre de végétaux.

ARTICLE UI 14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
----------------------	--

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans cette zone : les possibilités maximales d'occupation du sol sont fixées par les articles précédents.

ZONE UL

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

Cette zone est équipée et aménagée pour accueillir des équipements publics et des activités de loisirs et de sports.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 1 – L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L.441-1 à 3 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 – En ce qui concerne les éléments du paysage rural et du patrimoine traditionnel identifiés sur le plan cadastral et sa légende, tous les travaux sur ces éléments sont soumis à une autorisation pour installations et travaux divers en application de l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme.
- 4 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant au plan de zonage, 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 de zonage, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 6 – Les démolitions sont soumises à une autorisation administrative préalable de tout ou partie des bâtiments, ainsi que certains travaux assimilés en application de l'article L.430-1 et 2 du Code de l'Urbanisme. Seuls sont exclus les démolitions et travaux mentionnés dans l'alinéa 2 de l'article L.430-1 et à l'article 430-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UL 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation
- Les activités économiques.
- Les dépôts sauvages de véhicules et de ferrailles.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Le stationnement isolé de caravanes.
- Les terrains de camping et caravaning.

ARTICLE UL 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admis :

- Les constructions et aménagements à usage d'équipement collectif nécessaire à la pratique des loisirs et des sports.
- Les activités annexes induites par l'activité principale de loisirs.
- Les installations légères de loisirs.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

Conditions spéciales :

À proximité et sous les lignes électriques et les canalisations de gaz la demande d'autorisation de construire sera soumise à l'examen d'Électricité et au Gaz de France.

ARTICLE UL 3 DESSERTE ET VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, sous réserve de pouvoir justifier d'un droit d'usage obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense et de lutte contre l'incendie, et de protection civile.

Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

ARTICLE UL 4	DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS ET ÉVENTUELLEMENT PRÉCONISATIONS POUR L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL
---------------------	--

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux usées :

Le type d'assainissement à mettre en place (raccordement au réseau d'assainissement public ou assainissement individuel) doit respecter le plan de zonage d'assainissement établi au titre de l'article L 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales. Il doit, en outre respecter les règles techniques définies dans le règlement d'assainissement de l'exploitant du système d'assainissement.

Assainissement collectif :

En zone d'assainissement collectif toute construction à de loisirs et de sports doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Lorsque le réseau n'est pas construit le traitement des effluents doit être réalisé à l'aide d'un système d'assainissement individuel adapté au terrain. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés,...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Réseau électrique et téléphonique :

Les raccordements au réseau public des particuliers aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique, devront pour les nouveaux lotissements être réalisés en souterrain.

ARTICLE UL 5	CARACTERISTIQUES DES TERRAINS JUSTIFIÉES PAR UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL
---------------------	---

- En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif, maintenu en parfait état de fonctionnement et régulièrement entretenu.

- Le bon fonctionnement des assainissements non collectif est directement dépendant des facteurs suivants : la conception de l'installation qui doit être adaptée aux caractéristiques des terrains (nature, pente, perméabilité...). Il est donc conseillé pour toutes constructions nouvelles ou réhabilitations, de faire procéder à une étude de sols et de définition de filière.

- En outre, les installations nouvellement créées feront l'objet d'un contrôle de conformité dans le cadre du Service Public d'Assainissement Non Collectif.

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

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies existantes ou prévues au plan.

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

Les constructions peuvent être édifiées en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives.

Dans tous les cas où les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieur à 3 mètres et supérieure à la moitié de la hauteur de la construction ($d = h/2$).

Pour les constructions à usage d'annexe il doit être prévu leur édification soit en limite, soit selon une distance de recul comprise entre 1 à 3 mètres, et avec une emprise au sol de 20 m².

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

Sans objet.

ARTICLE UL 9	EMPRISE AU SOL
---------------------	-----------------------

Sans objet.

ARTICLE UL 10	HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS
----------------------	--

Sans objet.

ARTICLE UL 11	ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION
----------------------	---

Généralités :

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbain ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur.

L'unité architecturale sera recherchée sur un même espace urbain.

Les éléments de patrimoine rural vernaculaire :

Ces éléments recensés et identifiés sur le plan cadastral devront être restaurés dans le respect des techniques et méthodes traditionnelles (jointoiment à la chaux) et des matériaux (pierre de pays).

L'intégration dans le site et l'adaptation au terrain naturel :

Sont interdits :

- Les constructions dont l'aspect général ne correspond pas au caractère architectural de la région.
- Les imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois, ...).
- Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti tels que les buttes de terres pour éviter l'effet « taupinière ».

Sont admis :

- L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux.
- L'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine (rues, parcellaire, bâti existant, ...).
- La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel et sa topographie.
- Dans le cas d'un terrain en pente, 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.
- Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnements, de stockage, les espaces verts et plantations,... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

L'aspect général des bâtiments et leur volumétrie :

Sont interdits :

- Les imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois,...) et l'emploi à nu de parement extérieur des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.
- Les teintes vives et en désaccord avec les ambiances chromatiques locales.

Sont admis :

- Les couleurs de façades discrètes et en harmonie avec les teintes locales.
- A l'exception des toits terrasses, la pente du toit doit être inférieure à 30° (57 %).

Clôtures

Sont interdits :

- Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

Sont permis :

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

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,...) avec la construction principale.

ARTICLE UL 12	RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT
----------------------	---

La capacité en stationnement de véhicules doit correspondre aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone.

ARTICLE UL 13	RÉALISATION D'ESPACES LIBRES – D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS
----------------------	--

- Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations.
- Les surfaces libres de toute construction ou d'aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir la qualité de l'aspect des lieux.
- Les plantations végétales devront être réalisées avec des espèces de végétaux locales.
- L'utilisation de résineux doit être inférieure au tiers du nombre de végétaux.

ARTICLE UL 14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
----------------------	--

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans cette zone : les possibilités maximales d'occupation du sol sont fixées par les articles précédents.

Titre 3 – Dispositions applicables aux zones à urbaniser « dites zones AU »

ZONE 1 AU, 2AU et 3AU

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit de zone naturelle à urbaniser destinées à assurer, à terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente bénéficiant à leur périphérie immédiate, d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante, urbanisables à court ou moyen terme.

L'urbanisation de ces secteurs est admise soit dans le cadre de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble d'initiative publique ou privée, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus.

L'urbanisation de ces zones se fera dans le respect des principes définis dans le document 3 relatif aux « orientations d'aménagement ».

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 1 – L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L.441-1 à 3 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 – En ce qui concerne les éléments du paysage rural et du patrimoine traditionnel identifiés sur le plan cadastral et sa légende, tous les travaux sur

ces éléments sont soumis à une autorisation pour installations et travaux divers en application de l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme.

4 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant au plan de zonage, 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 de zonage, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

6 – Les démolitions sont soumises à une autorisation administrative préalable de tout ou partie des bâtiments, ainsi que certains travaux assimilés en application de l'article L.430-1 et 2 du Code de l'Urbanisme. Seuls sont exclus les démolitions et travaux mentionnés dans l'alinéa 2 de l'article L.430-1 et à l'article 430-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AU, 2AU et 3AU 1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
---------------------------	---

Sont interdits :

- Les installations agricoles à l'exception des bâtiments à usage de stockage de matériel agricole.
- Les lotissements industriels.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que les pneus usés, vieux chiffons ou ordures, et de véhicules désaffectés.
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées soit par des anciens véhicules désaffectés soit par des constructions légères en matériaux hétéroclites (vieilles planches, bidons, ...) dès lors que leur superficie dépasse 2 m² ou que leur hauteur dépasse 2 mètres.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les exhaussements ou affouillements du sol.
- Le stationnement isolé de caravanes.
- Les terrains de camping et caravaning.

ARTICLE 1AU, 2AU et 3AU 2	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES
--------------------------------------	---

Sont admis :

- Les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie, d'équipement collectif (sanitaires, scolaires, sportifs, socio-culturels, culturels, etc...), de commerces et d'artisanat, de bureaux et services, de stationnement de véhicules, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'aménagement de la zone notamment aux orientations d'aménagement.
- Les lotissements résidentiels.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, sous réserve que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone à l'exception de celles générant des servitudes d'utilité publique.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les extensions des constructions existantes.

Conditions spéciales :

À proximité et sous les lignes électriques et les canalisations de gaz la demande d'autorisation de construire sera soumise à l'examen d'Électricité et au Gaz de France.

ARTICLE 1AU, 2AU et 3AU 3	DESSERTE ET VOIRIE
--------------------------------------	---------------------------

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, sous réserve de pouvoir justifier d'un droit d'usage obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense et de lutte contre l'incendie, et de protection civile.

Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

ARTICLE 1AU, 2AU et 3AU 4	DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS ET ÉVENTUELLEMENT PRÉCONISATIONS POUR L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL
--------------------------------------	--

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux usées :

Le type d'assainissement à mettre en place (raccordement au réseau d'assainissement public ou assainissement individuel) doit respecter le plan de zonage d'assainissement établi au titre de l'article L 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales. Il doit, en outre respecter les règles techniques définies dans le règlement d'assainissement de l'exploitant du système d'assainissement.

Assainissement collectif :

En zone d'assainissement collectif toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Lorsque le réseau n'est pas construit le traitement des effluents doit être réalisé à l'aide d'un système d'assainissement individuel adapté au terrain.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés,...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Réseau électrique et téléphonique :

Les raccordements au réseau public des particuliers aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique, devront pour les nouvelles constructions et lotissements être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AU, 2AU et 3AU 5	CARACTERISTIQUES DES TERRAINS JUSTIFIÉES PAR UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL
--------------------------------------	---

- En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif, maintenu en parfait état de fonctionnement et régulièrement entretenu.
- Le bon fonctionnement des assainissements non collectif est directement dépendant des facteurs suivants : la conception de l'installation qui doit être adaptée aux caractéristiques des terrains (nature, pente, perméabilité...). Il est donc conseillé pour toutes constructions nouvelles ou réhabilitations, de faire procéder à une étude de sols et de définition de filière.
- En outre, les installations nouvellement créées feront l'objet d'un contrôle de conformité dans le cadre du Service Public d'Assainissement Non Collectif.

ARTICLE 1AU, 2AU et 3AU 6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES
--------------------------------------	--

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies existantes ou prévues au plan de plus de 8 mètres de plate-forme future ; le long des autres voies existantes ou prévues au plan, toute construction nouvelle doit être édifiée à 4 mètres au moins de l'axe de la voie.

ARTICLE 1AU, 2AU et 3AU 7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
--------------------------------------	---

Les constructions peuvent être édifiées en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives.

Dans tous les cas où les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieur à 3 mètres et supérieure à la moitié de la hauteur de la construction ($d = h/2$).

Pour les constructions à usage d'annexe, leur édification peut être prévue soit en limite, soit selon une distance de recul de 1 mètre minimum, et avec une emprise au sol et une surface de plancher (close et couverte) maximale de 20 m².

ARTICLE 1AU, 2AU et 3AU 8	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
--------------------------------------	--

Sans objet.

ARTICLE 1AU, 2AU et 3AU 9	EMPRISE AU SOL
--------------------------------------	-----------------------

Sans objet.

ARTICLE 1AU, 2AU et 3AU 10	HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS
---------------------------------------	--

La hauteur des constructions comptée de l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel initial ne peut dépasser 9 mètres.

ARTICLE 1AU, 2AU et 3AU 11	ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION
---------------------------------------	---

Généralités :

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels

ou urbain ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur.

L'unité architecturale sera recherchée sur un même espace urbain.

Les éléments de patrimoine rural vernaculaire :

Ces éléments recensés et identifiés sur le plan cadastral devront être restaurés dans le respect des techniques et méthodes traditionnelles (jointoiment à la chaux) et des matériaux (pierre de pays).

L'intégration dans le site et l'adaptation au terrain naturel :

Sont interdits :

- Les constructions dont l'aspect général ne correspond pas au caractère architectural de la région.
- Les imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois, ...).
- Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti tels que les buttes de terres pour éviter l'effet « taupinière ».

Sont admis :

- L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux.
- L'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine (rues, parcellaire, bâti existant, ...).
- La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel et sa topographie.

- Dans le cas d'un terrain en pente, 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.

- Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnements, de stockage, les espaces verts et plantations,... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

L'aspect général des bâtiments et leur volumétrie :

Façades

Sont interdits :

- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (ex : parpaings, béton grossier, ...).
- Les enduits lissés, les joints lissés au fer et les enduits projetés à la tyrolienne.
- Les teintes vives et les contrastes.

Sont admis :

- Le parement extérieur des murs, s'il n'est pas en maçonnerie de pierres de pays apparentes doit être constitué avec un mortier de grain grossier et de teinte ocre clair ou sable composé de chaux grasse et de sable de carrière.
- Pour les maçonneries de pierres le rejointoiment sera réalisé au mortier de chaux au même nu que les pierres.
- Les menuiseries et serrureries extérieures de couleur discrète.

Toitures.

Sont interdites :

- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit.

Sont permises :

- La pente du toit doit être inférieure à 30° (57 %).

- Dans le cas des extensions ou des restaurations, la pente de la toiture devra être en harmonie avec l'existant.
- Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle (toiture-terrace ou à faible pente, ...) peut être admises à condition que sont intégration dans le site soit établie.
- Pour les bâtiments à usage d'habitation, les toitures doivent être réalisées en tuiles rouges.

Clôtures

Sont interdits :

- Tout élément de clôture d'un style étranger à la région.

Sont permis :

- Les clôtures de conception simple.
- La hauteur maximale est fixée 1,50 mètres pour les clôtures en limites séparatives et en bordure de voies.
- Les supports de coffrets EDF, boîtes aux lettres, commandes d'accès, ... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

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,...) avec la construction principale.

ARTICLE 1AU, 2AU et 3AU 12	RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT
-----------------------------------	---

La capacité en stationnement de véhicules doit correspondre aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone.

Les normes minimales suivantes sont exigées pour les constructions à usage d'habitation de 1 place par logement (garage ou aire aménagée).

ARTICLE 1AU,	RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE
---------------------	---

2AU et 3AU 13	JEUX ET DE PLANTATIONS
----------------------	-------------------------------

- Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations.
- La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 20 % de la superficie du terrain.
- Les surfaces libres de toute construction ou d'aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir la qualité de l'aspect des lieux.
- Tout lotissement devra comprendre un espace planté public d'un seul tenant, d'une superficie au moins égale au dixième de la surface du lotissement.
- Les plantations végétales devront être réalisées avec des espèces de végétaux locales.
L'utilisation de résineux doit être inférieure au tiers du nombre de végétaux.

ARTICLE 1AU, 2AU et 3AU 14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
-----------------------------------	--

Sans objet.

ZONE AU

6 – Les démolitions sont soumises à une autorisation administrative préalable de tout ou partie des bâtiments, ainsi que certains travaux assimilés en application de l'article L.430-1 et 2 du Code de l'Urbanisme. Seuls sont exclus les démolitions et travaux mentionnés dans l'alinéa 2 de l'article L.430-1 et à l'article 430-3 du Code de l'Urbanisme.

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit de zone naturelle à urbaniser destinées à assurer, à terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente ne bénéficiant pas dans leur périphérie immédiate, d'équipements d'infrastructures de capacité suffisante, et urbanisables à moyen et long terme.

L'ouverture de ces zones à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU, et n'est possible qu'à la seule initiative publique précédée d'une concertation mise en œuvre selon les modalités de l'article L 300.2 du Code de l'Urbanisme.

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

Tout est interdit.

ARTICLE AU 2	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES
---------------------	---

Sont admis :

- L'extension des constructions existantes.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 – L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L.441-1 à 3 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 – En ce qui concerne les éléments du paysage rural et du patrimoine traditionnel identifiés sur le plan cadastral et sa légende, tous les travaux sur ces éléments sont soumis à une autorisation pour installations et travaux divers en application de l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme.

4 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant au plan de zonage, 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 de zonage, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AU 6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES
---------------------	--

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies existantes ou prévues au plan de plus de 8 mètres de plate-forme future ; le long des autres voies existantes ou prévues au plan, toute construction nouvelle doit être édifiée à 4 mètres au moins de l'axe de la voie.

ARTICLE AU 7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES
---------------------	---

Les constructions pourront être édifiées en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives.

Dans tous les cas où les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieur à 3 mètres et supérieure à la moitié de la hauteur de la construction ($d = h/2$).

Pour les constructions à usage d'annexe, leur édification peut être prévue soit en limite, soit selon une distance de recul de 1 mètre minimum, et avec une emprise au sol et une surface de plancher (close et couverte) maximale de 20 m².

Titre 4 – Dispositions applicables aux zones agricoles « dites zones A »

ZONE A

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

Les zones A sont des secteurs à vocation agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 1 – L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L.441-1 à 3 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 – En ce qui concerne les éléments du paysage rural et du patrimoine traditionnel identifiés sur le plan cadastral et sa légende, tous les travaux sur ces éléments sont soumis à une autorisation pour installations et travaux divers en application de l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme.
- 4 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant au plan de zonage, 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 de zonage, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

6 – Les démolitions sont soumises à une autorisation administrative préalable de tout ou partie des bâtiments, ainsi que certains travaux assimilés en application de l'article L.430-1 et 2 du Code de l'Urbanisme. Seuls sont exclus les démolitions et travaux mentionnés dans l'alinéa 2 de l'article L.430-1 et à l'article 430-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
-------------	---

Sont interdits :

- Les établissements industriels.
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles nécessaires aux exploitants agricoles à l'exception des anciens bâtiments à usage agricole ayant une valeur architecturale et patrimoniale susceptibles de changer de destination.
- Les dépôts de ferrailles, épaves, carcasses de véhicules.
- Le camping et le stationnement isolé de caravanes hors des terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes, et des habitations légères de loisirs à l'exception du camping à la ferme.
- Les exhaussements et affouillements du sol exceptés ceux nécessaires à la réalisation de lagunages et de réserves d'eau.
- Les extractions minières et carrières.

ARTICLE A 2	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES
-------------	--

Sont admis :

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles (réserves d'eau, lagunages, lieux de stockage du matériel, des animaux et des récoltes).
- L'habitation des exploitants agricoles dont l'activité principale nécessite une présence permanente de l'agriculteur en particulier les installations d'élevage, de production maraîchères, horticoles et florales.
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage agricole et d'habitations lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité des exploitations agricoles dans toute la zone A.

- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ouvrages techniques, réseaux de transport ferroviaire et électrique, de communication téléphonique, de transmission radioélectrique,...).

- La reconstruction des bâtiments agricoles et autres qu'agricoles dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation.

- Le changement de destination d'anciens bâtiments à usage agricole qui présentent un caractère architectural et patrimonial.

- Les installations de camping à la ferme, gîtes ruraux ,gîtes d'étapes, fermes auberges, chambres d'hôtes, complémentaires et accessoires à une exploitation agricole dans le cadre de l'aménagement ou de la transformation de bâtiments existants.

Conditions spéciales :

À proximité et sous les lignes électriques et les canalisations de gaz la demande d'autorisation de construire sera soumise à l'examen d'Électricité et au Gaz de France.

ARTICLE A 3	DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES
--------------------	---

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, sous réserve de pourvoir justifier d'un droit d'usage obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense et de lutte contre l'incendie, et de protection civile.

Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE A 4	DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS ET ÉVENTUELLEMENT PRÉCONISATIONS POUR L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL
--------------------	--

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux usées :

Le type d'assainissement à mettre en place (raccordement au réseau d'assainissement public ou assainissement individuel) doit respecter le plan de zonage d'assainissement établi au titre de l'article L 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales. Il doit, en outre respecter les règles techniques définies dans le règlement d'assainissement de l'exploitant du système d'assainissement et selon les filières préconisées dans le Schéma Général d'Assainissement .

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés,...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Réseau électrique et téléphonique :

Les raccordements au réseau public des particuliers aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique, devront pour les nouvelles exploitations et habitations être réalisés en souterrain.

ARTICLE A 5	CARACTERISTIQUES DES TERRAINS JUSTIFIÉES PAR UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL
--------------------	---

- En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif, maintenu en parfait état de fonctionnement et régulièrement entretenu.

- Le bon fonctionnement des assainissements non collectif est directement dépendant des facteurs suivants : la conception de l'installation qui doit être adaptée aux caractéristiques des terrains (nature, pente, perméabilité...). Il est donc conseillé pour toutes constructions nouvelles ou réhabilitations, de faire procéder à une étude de sols et de définition de filière.

- En outre, les installations nouvellement créées feront l'objet d'un contrôle de conformité dans le cadre du Service Public d'Assainissement Non Collectif.

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

Sauf indication portée au plan toute construction nouvelle mentionnée à l'article A2 doit être édictée selon un retrait minimum de 5 mètres de l'axe de voies existantes ou prévues au plan.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants, ainsi que les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services d'Intérêt Collectif.

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

Les constructions nouvelles admises dans l'article A2 peuvent être édictées en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives.

Dans le cas où ces constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure à 3 mètres, et supérieure à la moitié de la hauteur de la construction ($d = h/2$).

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

Sans objet.

ARTICLE A 9	EMPRISE AU SOL
--------------------	-----------------------

Sans objet.

ARTICLE A 10	HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS
---------------------	--

La hauteur des constructions comptée de l'épave de toiture au point le plus bas du terrain naturel initial ne peut dépasser 9 mètres.

Sous réserve de compatibilité avec l'environnement, la hauteur des bâtiments agricoles nécessaires aux exploitations, notamment des silos peuvent atteindre une hauteur de 15 mètres.

ARTICLE A 11	ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION
---------------------	---

Généralités :

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbain ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur.

L'unité architecturale sera recherchée sur un même espace urbain.

Les éléments de patrimoine rural vernaculaire :

Ces éléments recensés et identifiés sur le plan cadastral devront être restaurés dans le respect des techniques et méthodes traditionnelles (jointoiement à la chaux) et des matériaux (pierre de pays).

L'intégration dans le site et l'adaptation au terrain naturel :

Sont interdits :

- Les constructions dont l'aspect général ne correspond pas au caractère architectural de la région.
- Les imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois, ...).
- Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti tels que les buttes de terres pour éviter l'effet « taupinière ».

Sont admis :

- L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux.
- La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel et sa topographie.
- Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnements, de stockage, les espaces verts et plantations,... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

L'aspect général des bâtiments à usage d'habitation :

Façades

Sont interdits :

- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (exemple : parpaings, béton grossier, ...).

- Les enduits lissés, les joints lissés au fer et les enduits projetés à la tyrolienne.

- Les teintes vives et les contrastes.

Sont admis :

- Le parement extérieur des murs, s'il n'est pas en maçonnerie de pierres de pays apparentes doit être constitué avec un mortier de grain grossier et de teinte ocre clair ou sable composé de chaux grasse et de sable de carrière.
- Pour les maçonneries de pierres le rejointoiement sera réalisé au mortier de chaux au même nu que les pierres.
- Les menuiseries et serrureries extérieures de couleur discrète.

Toitures.

Sont interdites :

- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit.

Sont permis :

- La pente du toit doit être inférieure à 30° (57 %).
- Dans le cas des extensions ou des restaurations, la pente de la toiture devra être en harmonie avec l'existant.
- Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle (toiture-terrasse ou à faible pente, ...) peut être admises à condition que son intégration dans le site soit établie.
- Pour les bâtiments à usage d'habitation, les toitures doivent être réalisées en tuiles rouges.
- Les panneaux solaires intégrés à la toiture
- Les éléments translucides.

Clôtures

Sont interdites :

- Tout élément de clôture d'un style étranger à la région.

Sont permis :

- Les clôtures de conception simple.

- Dans le cas de la réalisation de clôtures, la hauteur maximale est fixée 1,50 mètres pour les clôtures en limites séparatives et en bordure de voies.
- Les supports de coffrets EDF, boîtes aux lettres, commandes d'accès, ... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

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,...) avec la construction principale.

Les bâtiments réservés à l'activité agricole :

- Les matériaux et les couleurs des tunnels et les hangars auront une teinte discrète et sombre (vert kaki,...) en harmonie avec les teintes de leur environnement.

ARTICLE A 12	RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT
---------------------	---

La capacité en stationnement de véhicules doit correspondre aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone.

ARTICLE A 13	RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS
---------------------	---

- Les plantations végétales peuvent être imposées pour limiter l'impact visuel des bâtiments agricoles et inciter les agriculteurs à préserver la trame végétale existante ou à la restituer notamment les haies bocagères et les bosquets.
- Les plantations végétales devront être réalisées avec des espèces de végétaux locales.
- L'utilisation de résineux doit être inférieure au tiers du nombre de végétaux.

ARTICLE A 14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
---------------------	--

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans cette zone.

Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières « dites zones N »

ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Les zones N couvrent des secteurs naturels et forestiers de la commune équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique.

En dehors des périmètres délimitants des espaces naturels et forestiers, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elle ne porte pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 1 – L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L.441-1 à 3 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 – En ce qui concerne les éléments du paysage rural et du patrimoine traditionnel identifiés sur le plan cadastral et sa légende, tous les travaux sur ces éléments sont soumis à une autorisation pour installations et travaux divers en application de l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme.

4 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant au plan de zonage, 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 de zonage, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

6 – Les démolitions sont soumises à une autorisation administrative préalable de tout ou partie des bâtiments, ainsi que certains travaux assimilés en application de l'article L.430-1 et 2 du Code de l'Urbanisme. Seuls sont exclus les démolitions et travaux mentionnés dans l'alinéa 2 de l'article L.430-1 et à l'article 430-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
-------------	---

Sont interdits :

- Les constructions nouvelles de toute nature.
- Les constructions et installations liées aux activités artisanales et commerciales.
- Les lotissements de toute nature.
- Le camping et le stationnement des caravanes isolés hors des terrains aménagés.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées soit par les constructions légères en matériaux hétéroclites (vieilles planches, bidons, ...) dès lors que leur superficie dépasse 2 mètres carrés ou que leur hauteur dépasse 2 mètres.
- Les dépôts de ferrailles, épaves et carcasses de véhicules.
 - Les décharges sauvages de déchets.

ARTICLE N 2	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES		PUBLICS ET ÉVENTUELLEMENT PRÉCONISATIONS POUR L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL
--------------------	---	--	--

Sont admis :

- Les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles existants dans la zone, à proximité immédiate des autres bâtiments d'exploitation, et n'abritant pas d'activités susceptibles de produire des nuisances.
- L'aménagement des constructions existantes et leur extension mesurée sans excéder 80m² de surface de plancher sans création de logement supplémentaire.
- Le changement d'affectation de bâtiments dont l'intérêt architectural justifie sa préservation.
- Les sites d'exploitation et d'extraction de ressources naturelles et les bâtiments liés à l'exploitation de carrières.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, les décharges publiques et installations de traitement des ordures ménagères sous réserve des conditions imposées par la législation sur les établissements classés pour la protection de l'environnement.
- Les établissements soumis à autorisation dans le cadre de la loi du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les locaux techniques nécessaires à l'exploitation forestière.

ARTICLE N 3	DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES
--------------------	---

Les constructions et établissements autorisés dans l'article N2 doivent avoir un accès à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et carrossable en tous temps sur les fonds voisins ou éventuellement institué par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense et lutte contre les incendies, protection civile, brancardage, sécurité routière, etc...

ARTICLE N 4	DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX
--------------------	--

Alimentation en eau

Les constructions et établissements autorisés dans l'article N2 doivent si nécessaire être desservies par une conduite de distribution en eau potable et tous les dispositifs indispensables à la lutte contre l'incendie.

Assainissement

Ils devront également traiter et évacuer les eaux usées par des installations conformes aux normes et aux exigences des textes réglementaire en vigueur.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés,...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Réseau électrique et téléphonique :

Les raccordements au réseau public des particuliers aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique, devront pour les nouvelles exploitations et habitations être réalisés en souterrain.

ARTICLE N 5	CARACTERISTIQUES DES TERRAINS JUSTIFIÉES PAR UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL
--------------------	---

- En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif, maintenu en parfait état de fonctionnement et régulièrement entretenu.

- Le bon fonctionnement des assainissements non collectif est directement dépendant des facteurs suivants : la conception de l'installation qui doit être adaptée aux caractéristiques des terrains (nature, pente, perméabilité...). Il est donc conseillé pour toutes constructions nouvelles ou réhabilitations, de faire procéder à une étude de sols et de définition de filière.

- En outre, les installations nouvellement créées feront l'objet d'un contrôle de conformité dans le cadre du Service Public d'Assainissement Non Collectif.

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

Sauf indication portée au plan toute construction nouvelle mentionnée à l'article N2 doit être édifée selon un retrait minimum de 5 mètres de l'axe de voies existantes ou prévues au plan.

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

Les constructions nouvelles admises dans l'article N2 peuvent être édifées en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives.

Dans le cas où ces constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure à 3 mètres, et supérieure à la moitié de la hauteur de la construction ($d = h/2$).

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

Sans objet.

ARTICLE N 9	EMPRISE AU SOL
--------------------	-----------------------

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE N 10	HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS
---------------------	--

La hauteur des constructions comptée de l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel initial ne peut dépasser 6 mètres.

Cette hauteur peut être dépassée pour les cheminées, châteaux d'eau, pylônes, et autres éléments strictement nécessaires à l'activité exercée.

ARTICLE N 11	ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION
---------------------	---

Généralités :

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbain ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur.

L'unité architecturale sera recherchée sur un même espace urbain.

Les éléments de patrimoine rural vernaculaire :

Ces éléments recensés et identifiés sur le plan cadastral devront être restaurés dans le respect des techniques et méthodes traditionnelles (jointoiment à la chaux) et des matériaux (pierre de pays).

L'intégration dans le site et l'adaptation au terrain naturel :

Sont interdits :

- Les constructions dont l'aspect général ne correspond pas au caractère architectural de la région.
- Les imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois, ...).

- Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti tels que les buttes de terres pour éviter l'effet « taupinière ».

Sont admis :

- L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux.
- La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel et sa topographie.
- Dans le cas d'un terrain en pente, 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.
- Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnements, de stockage, les espaces verts et plantations,... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

L'aspect général des bâtiments et leur volumétrie :

Façades

Sont interdits :

- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (ex : parpaings, béton grossier, ...).
- Les enduits lissés, les joints lissés au fer et les enduits projetés à la tyrolienne.
- Les teintes vives et les contrastes.

Sont admis :

- Le parement extérieur des murs, s'il n'est pas en maçonnerie de pierres de pays apparentes doit être constitué avec un mortier de grain grossier et de teinte ocre clair ou sable composé de chaux grasse et de sable de carrière.
- Pour les maçonneries de pierres le rejointoiement sera réalisé au mortier de chaux au même nu que les pierres.
- Les menuiseries et serrureries extérieures de couleur discrète.

Toitures.

Sont interdites :

- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit.

Sont permis :

- La pente du toit doit être inférieure à 30° (57 %).
- Dans le cas des extensions ou des restaurations, la pente de la toiture devra être en harmonie avec l'existant.
- Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle (toiture-terrasse ou à faible pente, ...) peut être admises à condition que son intégration dans le site soit établie.
- Pour les bâtiments à usage d'habitation, les toitures doivent être réalisées en tuiles rouges.

Clôtures

Sont interdits :

- Tout élément de clôture d'un style étranger à la région.

Sont permis :

- Les clôtures de conception simple.
- La hauteur maximale est fixée 1,50 mètres pour les clôtures en limites séparatives et en bordure de voies.
- Les supports de coffrets EDF, boîtes aux lettres, commandes d'accès, ... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

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,...) avec la construction principale.

ARTICLE N 12	RÉALISATION D'AIRES DE 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.

ARTICLE N 13	RÉALISATION D'ESPACES LIBRES – D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS
---------------------	--

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées à raison de deux arbres de haute tige d'essence locale pour un arbre abattu.
- Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations.
- Les surfaces libres de toute construction ou d'aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir la qualité de l'aspect des lieux.
- Les plantations végétales devront être réalisées avec des espèces de végétaux locales.
- L'utilisation de résineux doit être inférieure au tiers du nombre de végétaux.

ARTICLE N 14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
---------------------	--

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans cette zone.

TITRE 7 – Définitions

AFOUILLEMENTS ET EXAUSSEMENTS DE SOL

Tous les 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, 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 1000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2000 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, 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 circuit automobiles,... Ces aménagements sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, 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.

AMÉNAGEMENT

Tous travaux 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,...).

ASSOCIATION FONCIÈRE URBAINE (A.F.U)

Les A.F.U sont une variété d'associations syndicales de propriétaires. L'article L 322-2 du Code de l'Urbanisme énumère les objets possibles des A.F.U., notamment remembrer, grouper des parcelles ou restaurer des immeubles. Les A.F.U. peuvent être libres, autorisées ou bien constituées d'office.

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 des caravanes introduite dans la définition intitulée : dépôts de véhicules).

CARRIÈRE

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1^{er} et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation d'une construction 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 1000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2000 tonnes.

CLÔTURE

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

Rapport entre l'emprise sur le sol de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

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 de façon générale, toutes les constructions qui ne sont pas à usage d'habitation, annexes, d'équipements collectifs, ou qui ne constituent pas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

CONSTRUCTIONS À USAGE ARTISANAL

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

CONSTRUCTIONS À USAGE D'ÉQUIPEMENT COLLECTIF

Il s'agit des constructions publiques (scolaires, sociales, sanitaires, culturelles, ...) ainsi que des constructions privées de même nature qui sont d'intérêt général.

CONSTRUCTIONS À USAGE D'ENTREPÔT 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, meubles, ...).

CONSTRUCTIONS À USAGE DE STATIONNEMENT

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain 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 à usage d'habitation ou activité.

DÉPÔTS DE VÉHICULES

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, 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 du volume hors œuvre du bâtiment.

ESPACE BOISÉ CLASSÉ

Voir annexe n°4

EMPLACEMENT RÉSERVÉ

Voir annexe n°5

EXPLOITATION AGRICOLE

L'exploitation agricole est une unité économique, à gestion unique et dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation et qui participe à la production agricole.

Dans le département de la Haute-Loire une exploitation agricole doit répondre à des critères particuliers : avoir une surface minimum de 18 hectares utilisés pour l'exploitation.

Dans le cas d'une association d'exploitants, la surface de mise en valeur doit être au moins égale au produit de Surface minimum d'installation X nombre d'associés.

Les bâtiments nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole sont :

- Les bâtiments d'exploitation.
- Les bâtiments d'habitation, dans la limite d'une construction par ménage d'exploitants.

EXTENSIONS

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

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES

Voir dépôts de véhicules.

HABITATION DE TYPE INDIVIDUEL

Construction comportant un logement ou plusieurs logements sans parties communes bâties.

HABITATION DE TYPE COLLECTIF

Construction comportant au moins deux logements desservis par des parties communes.

HABITATIONS LÉGÈRES 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 le recevant.

IMPASSE

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

INSTALLATIONS CLASSÉE (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 archéologiques.

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

Sont considérés comme installations et travaux divers :

- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouverts au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes, susceptibles de contenir au moins dix unités,
- les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m² et la dénivellation supérieure à 2 m.

LOTISSEMENT - Art. R 315-1 du Code de l'Urbanisme

Constitue un lotissement au sens du Code de l'Urbanisme, toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de 2 le nombre de lots issus de la-dite propriété, sauf en matière de partage successoral où le nombre peut être porté à 4 lots sans avoir recours à la procédure de lotissements.

OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT OU DE CONSTRUCTION

Dans le cas des zones AU ouvertes à l'urbanisation, il s'agit des opérations réalisées dans le cadre de procédures de lotissements, de permis groupés ou de zones d'aménagement concerté.

Elles recouvrent aussi les opérations telles que la restauration immobilière ou le remembrement (ou groupement de pavillons) réalisées par des associations foncières urbaines.

OUVRAGES TECHNIQUES NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES D'INTÉRÊT COLLECTIF

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiées 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 de eaux,... ainsi que des ouvrages privés de même nature.

PERMIS GROUPÉS VALANT DIVISION - Article R 421-7.1 du Code de l'Urbanisme

C'est le cas lorsque la demande de permis de construire porte sur la construction, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

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

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établies 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 BÂTIMENT 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.

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 qu'elle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par l'article R 444-3 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 MINIMUM D'INSTALLATION

Elle est fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures pratiquées par les exploitants (arrêté du 12 septembre 1986).

TERRAIN

Unité foncière d'un seul tenant, quelque soit le nombre de parcelle cadastrale la constituant.

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 8 – Annexes

Annexe 1 – Permis de construire GÉNÉRALITÉS

1.1 – 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'État, 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. § 1.3 ci-après), le même permis est exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet de 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 pré-enseigne, 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 et ouvrages qui n'entrent pas dans le champ d'application du permis de construire et dont la liste figure au paragraphe 2 ci-dessous.

1.2 – Les dispositions des articles R 421-3.2 et R 421-12.2^{ème} 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 classée soumise à autorisation ou à déclaration en vertu du Livre V, Titre 1^{er} du Code de l'Environnement relatif aux installations classées pour la protection de l'environnement, la demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt d'autorisation ou de déclaration. »
- Article R 421-12 2^{ème} 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. »

1.3 – En application de l'article L422-1 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 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'ÉTANT PAS SOUMIS À L'OBLIGATION DE DÉCLARATION PRÉALABLE (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 fluide et les canalisations, lignes ou câbles.

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

2.3 – Les installations temporaires implantés 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 constructions implantés temporairement dans le cadre de foires d'expositions et pendant leur durée.

2.5 – Le mobilier urbain implanté sur le domaine public.

2.6 – Les statuts, 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 des 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 au 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 EXEMPTÉS DU PERMIS DE CONSTRUIRE MAIS SOUMIS À L'OBLIGATION DE DÉCLARATION PRÉALABLE (Art. R 422-2 du Code de l'Urbanisme)

Il s'agit notamment des travaux ou ouvrages suivants :

3.1 – Les travaux de ravalement.

3.2 – Les reconstructions ou travaux à exécuter sur des 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 des services publics et situés dans les ports ou les aéroports 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 poteaux et pylônes de plus de 12 m au-dessus du sol et les installations qu'ils supportent.

Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est inférieure à soixante-trois mille volts.

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 du service public d'alimentation en eau potable et assainissement, les ouvrages techniques dont la surface au sol est inférieure à 20 m² et la hauteur inférieure à 3 m.

3.9 – Supprimé

3.10 – Les habitations légères de loisirs implantées dans les conditions définies à l'article R 111-32, dont la surface de plancher est supérieure à trente-cinq mètres carrés ;

3.11 – Les piscines non couvertes.

3.12 – Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre un mètre quatre-vingts et quatre mètres, et dont la surface au sol n'excède pas deux mille mètres carrés sur une même unité foncière;

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 de la 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 jardins, 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 soumises 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 – Article du Règlement National d'Urbanisme

applicables même en présence d'un Plan Local d'Urbanisme.

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.

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 les 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 leur 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 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 1^{er} de la loi n°76-62 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut 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 des directives d'aménagement national approuvées par décret et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles, approuvés avant le 1^{er} 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 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

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 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.

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.

Article L 122-1

Les programmes locaux de l'habitat, les plans de déplacements urbains, les schémas de développement commercial, les plans locaux d'urbanisme, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les cartes communales, les opérations foncières et les opérations d'aménagements définies par décret en Conseil d'État, doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur. Il en est de même pour les autorisations prévues par les articles 29 et 36-1 de la loi n°73 –1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat.

Article R 122-5

Les opérations foncières et les opérations d'aménagement mentionnées au dernier alinéa de l'article L 122-1 sont :

1. Les zones d'aménagement différé et les périmètres provisoires de zones d'aménagement différé ;
2. Les zones d'aménagement concerté ;
3. La constitution, par des collectivités et établissements publics, de réserves foncières de plus de cinq hectares d'un seul tenant.

Annexe 3 – Règles d'urbanisme des lotissements et P.L.U.

Loi n°86-13 du 6 janvier 1986

relative à diverses simplifications administratives

En application du nouvel article L 315-2.1 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un Plan Local d'Urbanisme 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 d'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 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 – Espaces boisés classés

Les P.L.U peuvent classer comme espaces boisés, les 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 5 – Emplacements réservés.

(Article L 123-1 et L 123-2 du Code de l'Urbanisme)

Ils permettent à la puissance publique de réserver des terrains nécessaires à la réalisation future :

- De voies et ouvrages publics, d'installation d'intérêt général et d'espaces verts,
- Des programmes de logements dans le respect de l'objectif de mixité sociale.

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 dans le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de la 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)