

COMMUNE de

LEGUILLAC DE
L'AUCHE

Plan Local d'Urbanisme

PIECE N° 3-1

REGLEMENT



REVISION N°1

PRESCRITE par délibération du conseil municipal le :26 novembre 1999 Confirmé pour transformation en P.L.U. le 30 novembre 2001.

ARRETE par délibération du conseil municipal le :10 mars 2003.

MISE A L'ENQUETE PUBLIQUE le 9 octobre 2003

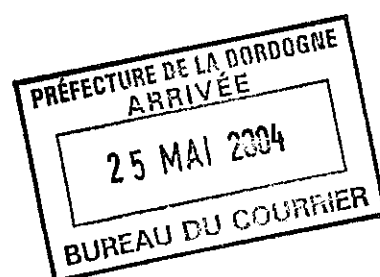
APPROUVE Par délibération du conseil municipal le



COMMUNE DE LEGUILLAC DE L'AUCHE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT



SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	3
ARTICLE 1 - CHAMP D 'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	4
ARTICLE 2 - PORTEE RELATIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS D'URBANISME.....	4
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES	5
ARTICLE 5 – PROTECTION DES SITES ET DES PAYSAGES	5
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	6
ZONE URBAINE D'HABITATION ET DE SERVICES	7
ZONE URBAINE D'HABITATION ET DE SERVICES	14
ZONE URBAINE PEU DENSE A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION	22
ZONE URBAINE SPORTIVE	29
ZONE URBAINE AFFECTEE AUX ACTIVITES	34
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE	41
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	50
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	57
PRINCIPALES REFERENCES LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES	70
I- DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME	71
1 - DISPOSITIONS LEGISLATIVES	71
II - DISPOSITIONS DU CODE CIVIL	77

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Commune de Léguillac de l'Auche.

ARTICLE 2 - PORTEE RELATIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS D'URBANISME

a) Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R111-2 à R111-24 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles R111-2, R111-3, R111-3.2, R111-4, R111-14, R111-14.2, R111-15, R111-21 qui restent applicables conformément aux dispositions de l'article R111-1 dudit Code.

Outre les dispositions ci-dessus, relatives aux articles R111-2 à R111-24, sont et demeurent applicables tous les autres articles du Code de l'Urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire. Notamment, dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera, au sommet des terrassements, des découvertes entraînant l'application de Loi validée du 27 septembre 1941 porte réglementation des fouilles archéologiques (arrêt des travaux immédiat et déclaration au Maire de la Commune) ainsi que la loi 2001-44 du 17 janvier 2001 qui précise le rôle de l'état et les contraintes pesant sur les aménageurs.

b) Se superposent de plus aux dispositions prévues aux titres II et III du présent règlement, les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe « Tableau des Servitudes d'Utilité Publique » du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L126-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R. 123-9.

Art. * R. 123-4 (D. no2001-260, 27 mars 2001, art. 1^{er}).

Les différentes zones sont repérées au plan (pièce n° 4) par les indices ci-après désignés :

a) Les zones urbaines, dites "**ZONES U**" auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II sont au nombre de trois :

ZONE U : Zone urbaine d'habitation et de services avec un secteur Ua correspondante au centre ancien dense du Bourg.

ZONE US : Zone affectée aux équipements publics sportifs.

ZONE UY : Zone d'accueil pour les activités.

b) Les zones à urbaniser, dites "**ZONES AU**" auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV, sont des secteurs de la commune destinés à être ouvert à l'urbanisation. Les conditions d'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sont précisées dans le projet d'aménagement et de développement durable (Pièce n° 2), conformément à l'article R 123-6 du code de l'urbanisme.

c) Les zones agricoles, dites "**ZONES A**" auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V, sont les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées.

d) Les zones naturelles et forestières, dites "**ZONES N**" auxquelles s'appliquent les dispositions du titre VI, sont des secteurs à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Elle englobe un secteur Nr qui correspond à une zone naturelle qui présente des secteurs agricoles et des constructions existantes.

e) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont repérés sur les documents graphiques (pièce n° 3-2) conformément à la légende ; ils se superposent au zonage.

f) Les espaces boisés à conserver : les plans comportent aussi des terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Ils sont repérés conformément à la légende (pièce n° 3-2). Ils sont soumis aux dispositions introduites par l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le Caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il est situé, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

ARTICLE 5 – PROTECTION DES SITES ET DES PAYSAGES

Conformément aux dispositions de l'article L123-1- 7° , du Code de l'Urbanisme, des prescriptions ont été définies par le plan local d'urbanisme pour la protection de sites, points de vue et paysage identifiés aux documents graphiques.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Art. * R. 123-5 (D. no2001-260, 27 mars 2001, art. 1er)

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.

CHAPITRE 1

ZONE URBAINE D'HABITATION ET DE SERVICES

zone Ua

Caractère de la zone

Cette zone recouvre la partie ancienne du Bourg. Il s'agit d'une zone urbaine à caractère central, d'habitations, de commerce et de service. Ce caractère est traduit par la forte densité des constructions et leur implantation généralement en ordre continu le long des voies.

Dans cette zone, les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation doivent permettre d'admettre immédiatement des constructions. La mise en oeuvre du réseau d'assainissement doit à terme collecter les eaux usées de la zone (délimitée par la carte de zonage des techniques d'assainissement , voir annexes sanitaires).

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

ARTICLE Ua.0 - RAPPELS

Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme¹.

2°) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme¹ sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code¹.

3°) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme¹.

ARTICLE Ua.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les terrains de camping.
- les terrains de stationnement de caravanes.
- les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme.
- les constructions à usage agricole.

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

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UA 1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, sont admises à condition de respecter :

- d'une part, les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement,
- d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

A condition d'être nécessaire au fonctionnement urbain, de ne présenter aucune nuisance au caractère résidentiel et de ne pas être incompatible avec la capacité de desserte de la voirie peuvent être admis des installations classées au titre de la protection de l'environnement qui seraient nécessaires au fonctionnement urbain.

¹ Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire, pages 1 à 3

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua.3 - ACCES ET VOIRIE

-1- Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

-2- Voirie

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Ua.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

2- Assainissement :

- a - Eaux usées

- Assainissement collectif existant :

Lorsque le réseau collectif existe, le raccordement à ce réseau de toute construction nouvelle est obligatoire. Le raccordement sera effectué au frais du pétitionnaire.

- Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

En outre, les installations devront être conçues et établies, de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leur frais.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

- b- Eaux pluviales

• réseau collectif existant :

Le raccordement à ce réseau des écoulements d'eau pluviales de toute construction nouvelle est obligatoire. Toute évacuation dans une canalisation d'eau usées d'un réseau séparatif est interdit.

• réseau collectif inexistant :

L'évacuation des eaux pluviales doit pouvoir être assurée et il ne doit pas être fait obstacle à leur libre écoulement.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

3- Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLES Ua.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

a) réseau d'assainissement collectif existant :

Non réglementées.

b) assainissement non collectif:

Les caractéristiques de l'unité foncière (surface, forme, pente, etc...) et la nature du sol, doivent permettre de satisfaire la réglementation d'hygiène en vigueur.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la restauration et de l'extension d'une construction existante.

ARTICLE Ua.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent :

- a) lorsque la configuration du terrain rend la construction impossible, notamment lorsque la construction est édifiée sur un terrain ne disposant pas d'une façade sur rue, et desservi dans les conditions d'accès définies à l'article 3-1.
- b) lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver,
- c) si un retrait inférieur est justifié par le retrait moyen des constructions voisines existantes,
- d) lorsque la construction est édifiée sur un terrain ayant au moins VINGT-CINQ mètres de façades sur voie ; dans ce cas, le recul sera au moins de CINQ mètres.
- e) lorsque la construction prolonge une construction existante en bon état, édifiée en retrait de l'alignement.
- f) pour les ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux, lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

ARTICLE Ua.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a) soit les constructions sont implantées en limite séparative,
- b) soit la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3,00 m).
- c) nonobstant les dispositions précédentes des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments existants pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble par rapport aux dispositions précédentes.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE Ua.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE Ua.10 - HAUTEUR MAXIMUM

1- définition :

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir. Lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade dans le sens de la pente.

Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur maximale au faîtage de la construction.

2- règles :

La hauteur d'une construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment limitrophe le plus élevé. Cette règle s'applique aussi aux rénovations.

Une tolérance de un mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

ARTICLE Ua.11 - ASPECTS EXTERIEUR

A- Dispositions générales

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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 notamment dans les secteurs identifiés aux documents graphiques, au titre de l'application de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme.

B- Prescriptions particulières

1 - Façades

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc... est interdit. Pour la couleur des enduits il pourra être imposé la référence à un nuancier ou la référence aux enduits originaux (secteur de référence : le centre bourg).

2 - Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles non vernissées mises en œuvre conformément aux règles de l'art .

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 %.

- tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120 %.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires , entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.

3 - Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales

ARTICLE Ua.12 - STATIONNEMENT

1 – Règles :

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 mètres carrés, y compris les accès, il est exigé au moins :

- Pour les ensembles de 10 logements et plus : une place de stationnement par logement,
- Pour toute construction à usage d'activité ouverte au public (commerces de détail, bureaux, professions libérales, etc... en construction individuelle ou groupée) dont la surface hors oeuvre nette est égale ou supérieure à 300 m² : une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface hors oeuvre nette de la construction.

Le stationnement n'est pas réglementé dans les autres cas.

2 - Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE Ua.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -ESPACES BOISES CLASSES

1- Espaces libres :

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

2- Plantations :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'UN arbre au moins pour quatre places.

3- Espaces boisés classés :

Sans objet

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

CHAPITRE 2

ZONE URBAINE D'HABITATION ET DE SERVICES

zone Ub

Caractère de la zone

- Cette zone recouvre l'extension périphérique de l'urbanisation. Il s'agit d'une zone urbaine de densité moyenne accueillant des opérations à caractère individuel et collectif qui sera desservie à terme par l'assainissement collectif. L'urbanisation est de type discontinue.

Dans cette zone, les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation doivent permettre d'admettre immédiatement des constructions. La mise en oeuvre du réseau d'assainissement doit à terme collecter les eaux usées d'une partie de la zone (délimitée par la carte de zonage des techniques d'assainissement , voir annexes sanitaires).

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

ARTICLE Ub.0 - RAPPELS

I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme².

2°) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme¹ sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code¹.

3°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme¹.

II- Défrichement

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ub.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les terrains de camping.
- les terrains de stationnement de caravanes.
- les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme.
- les constructions à usage agricole.

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

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UA 1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, sont admises à condition de respecter :

- d'une part, les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement,
- d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

A condition d'être nécessaire au fonctionnement urbain, de ne présenter aucune nuisance au caractère résidentiel et de ne pas être incompatible avec la capacité de desserte de la voirie peuvent être admis des installations classées au titre de la protection de l'environnement qui seraient nécessaires au fonctionnement urbain.

² Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire, pages 1 à 3

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub.3 - ACCES ET VOIRIE

-1- Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.
- Le long des voies classées dans la départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

-2- Voirie

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Ub.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

2- Assainissement :

- a - Eaux usées

- Assainissement collectif existant :

Lorsque le réseau collectif existe, le raccordement à ce réseau de toute construction nouvelle est obligatoire. Le raccordement sera effectué au frais du pétitionnaire.

- Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

En outre, les installations devront être conçues et établies, de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leur frais.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

- b- Eaux pluviales

- réseau collectif existant :

Le raccordement à ce réseau des écoulements d'eau pluviales de toute construction nouvelle est obligatoire. Toute évacuation dans une canalisation d'eau usées d'un réseau séparatif est interdit.

- réseau collectif inexistant :

L'évacuation des eaux pluviales doit pouvoir être assurée et il ne doit pas être fait obstacle à leur libre écoulement.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain, sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis.

3- Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLES Ub.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

a) réseau d'assainissement collectif existant :

Non réglementées.

b) assainissement non collectif:

Les caractéristiques de l'unité foncière (surface, forme, pente, etc...) et la nature du sol, doivent permettre de satisfaire la réglementation d'hygiène en vigueur.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la restauration et de l'extension d'une construction existante.

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

Les constructions doivent être implantées à CINQ mètres au moins de l'axe des voies communales et des voies rurales et quinze mètres au moins de l'axe des voies départementales.

Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque la configuration du terrain rend la construction impossible,
- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante en bon état,
- si un retrait inférieur est justifié par le retrait moyen des constructions voisines existantes,
- pour les ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux, lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

ARTICLE Ub.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

b) soit les constructions sont implantées en limite séparative,

b) soit la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3,00 m).

c) nonobstant les dispositions précédentes des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments existants pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble par rapport aux dispositions précédentes.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à SIX mètres. Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE Ub.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE Ub.10 - HAUTEUR MAXIMUM

1- définition :

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit. Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

Lorsque la construction est implantée à l'alignement d'une voie, la hauteur d'une construction se mesure de l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade dans le sens de la pente.

2- règles :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder SEPT mètres. Elle n'est pas réglementée pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, ainsi que pour celle à usage sportif.

Nonobstant les dispositions précédentes des dispositions différentes peuvent être prises, si le dépassement est justifié par la hauteur moyenne des constructions voisines existantes ou dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments existants

ARTICLE Ub.11 - ASPECTS EXTERIEUR

A- Dispositions générales

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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 notamment dans les secteurs identifiés aux documents graphiques, au titre de l'application de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme.

B- Prescriptions particulières

1 - Façades

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc... est interdit. Pour la couleur des enduits il pourra être imposé la référence à un nuancier ou la référence aux enduits originaux (secteur de référence : le centre bourg).

2 - Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles non vernissées mises en œuvre conformément aux règles de l'art .

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 %.
- tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120 %.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires , entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.

3 - Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales

ARTICLE Ub.12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès , il est exigé :

- a) Pour les constructions à usage d'habitation :
 - Deux places de stationnement par logement
 - dans les lotissements ou opérations sous forme de permis groupé comprenant 10 logements ou plus, il doit être prévu, de plus, une aire de stationnement banalisée, à raison de une place pour deux logements.
- b) Pour les constructions à usage de bureau, de commerce ou de production artisanale, y compris les bâtiments publics :
 - UNE place de stationnement par CINQUANTE mètres carré de surface de plancher hors-œuvre nette de la construction.

c) Pour les équipements accueillant du public, il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

d) Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

ARTICLE Ub.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -ESPACES BOISES CLASSES

1- Espaces libres :

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

2- Plantations :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'UN arbre au moins pour quatre places.

3- Espaces boisés classés :

Aux lieux-dits : « **Blanchou** »

Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions introduites par l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone Ub est fixé à : **0,15**

Il peut être porté à :

- **0,30** pour les constructions situées en zone d'assainissement collectif
- **0,50** pour les constructions à usage commercial raccordées au réseau public d'assainissement.

Toutefois, nonobstant les règles ci-dessus, la reconstruction sur place ou l'aménagement des bâtiments existants pourront être autorisés avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie.

CHAPITRE 3

ZONE URBAINE PEU DENSE A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION

zone Uc

Caractère de la zone

Cette zone recouvre des secteurs urbanisés à caractère individuel, discontinu et lâche. Elle est localisée dans des secteurs excentrés de l'agglomération.

Cette localisation ne permet pas d'envisager la réalisation à court terme du réseau public d'assainissement. La densité des constructions doit être adaptée à cette contrainte.

Dans cette zone, les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation doivent permettre d'admettre immédiatement des constructions.

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

ARTICLE Uc.0 - RAPPELS

I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme³.

2°) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme¹ sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code¹.

II- Défrichement

Dans les secteurs délimités au titre de l'application de l'article L 123-1-7°, tout abattage d'arbres devra faire l'objet d'un reboisement en quantité équivalente.

ARTICLE Uc.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les terrains de camping.
- les terrains de stationnement de caravanes.
- les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme.
- les constructions à usage agricole.

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

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UA 1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, sont admises à condition de respecter :

- d'une part, les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement,
- d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

A condition d'être nécessaire au fonctionnement urbain, de ne présenter aucune nuisance au caractère résidentiel et de ne pas être incompatible avec la capacité de desserte de la voirie peuvent être admis des installations classées au titre de la protection de l'environnement qui seraient nécessaires au fonctionnement urbain.

³ Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire, pages 1 à 3

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc.3 - ACCES ET VOIRIE

-1- Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

-2- Voirie

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Uc.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Pour être constructible tout terrain doit être raccordé au réseaux d'eau potable.

Pour l'alimentation en eau potable, toute construction ou installation doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

2- Assainissement

- a - Eaux usées

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation sanitaire peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

- b- Eaux pluviales

• **réseau collectif existant :**

Le raccordement à ce réseau des écoulements d'eau pluviales de toute construction nouvelle est obligatoire. Toute évacuation dans une canalisation d'eau usées d'un réseau séparatif est interdit.

• **réseau collectif inexistant :**

L'évacuation des eaux pluviales doit pouvoir être assurée et il ne doit pas être fait obstacle à leur libre écoulement.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain, sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis.

. 3- Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLES Uc.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques de l'unité foncière (surface, forme, pente, etc...) et la nature du sol, doivent permettre de satisfaire la réglementation d'hygiène en vigueur.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la restauration et de l'extension d'une construction existante.

ARTICLE Uc.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à CINQ mètres au moins de l'axe des voies communales et des voies rurales et quinze mètres au moins de l'axe des voies départementales.

Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque la configuration du terrain rend la construction impossible,
- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante en bon état,
- si un retrait inférieur est justifié par le retrait moyen des constructions voisines existantes,

-pour les ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux, lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

ARTICLE Uc.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

c) soit les constructions sont implantées en limite séparative,

b) soit la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3,00 m).

c) nonobstant les dispositions précédentes des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments existants pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble par rapport aux dispositions précédentes.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à SIX mètres. Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE Uc.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE Uc.10 - HAUTEUR MAXIMUM

1- définition :

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit. Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

Lorsque la construction est implantée à l'alignement d'une voie, la hauteur d'une construction se mesure de l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade dans le sens de la pente.

2- règles :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder SEPT mètres. Elle n'est pas réglementée pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, ainsi que pour celle à usage sportif.

Nonobstant les dispositions précédentes des dispositions différentes peuvent être prises, si le dépassement est justifié par la hauteur moyenne des constructions voisines existantes ou dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments existants

ARTICLE Uc.11 - ASPECTS EXTERIEUR

A- Dispositions générales

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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 notamment dans les secteurs identifiés aux documents graphiques, au titre de l'application de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme.

B- Prescriptions particulières

1 - Façades

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc... est interdit. Pour la couleur des enduits il pourra être imposé la référence à un nuancier ou la référence aux enduits originaux (secteur de référence : le centre bourg).

2 - Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles non vernissées mises en œuvre conformément aux règles de l'art .

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 %.

- tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120 %.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires , entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.

3 - Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises sont soumis aux même règles d'aspect que les constructions principales

ARTICLE Uc.12 - STATIONNEMENT

1- Dispositions générales :

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès , il est exigé :

a) Pour les constructions à usage d'habitation :

- dans les lotissements ou opérations sous forme de permis groupé comprenant 10 logements ou plus, il doit être prévu, de plus, une aire de stationnement banalisée, à raison de une place pour deux logements.

b) Pour les constructions à usage de bureau, de commerce ou de production artisanale, y compris les bâtiments publics :

- UNE place de stationnement par CINQUANTE mètres carré de surface de plancher hors-oeuvre nette de la construction.

c) Pour les équipements accueillant du public, il doit être crée des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

d) Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre suffisant d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de TROIS cent mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE Uc.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -ESPACES BOISES CLASSES

1- Espaces libres :

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

2- Plantations :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'UN arbre au moins pour quatre places.

3- Espaces boisés classés :

Sans objet

4 - Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123.1.7^{ème} du code de l'Urbanisme.

Les espaces boisés compris dans les secteurs repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements et équipements nécessaires à la circulation publique.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone U est fixé à : **0,15**

Toutefois, nonobstant les règles ci-dessus, la reconstruction sur place ou l'aménagement des bâtiments existants pourront être autorisés avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie.

CHAPITRE 4

ZONE URBAINE SPORTIVE

zone US

Caractère de la zone

Cette zone est affectée spécialement aux installations sportives communales.

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

ARTICLE US.0- RAPPELS

Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme⁴.

2°) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme¹ sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code¹.

ARTICLE US.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non citée à l'article US 2 est interdite.

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

Ne sont admises que :

- Les constructions, installations, équipements, aires de stationnement, les clôtures, **à condition d'être nécessaires** aux activités sportives, de loisirs et de plein air.
- Les affouillements et exhaussements du sols **à condition d'être nécessaires** à la réalisation des plates-formes sportives.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE US.3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par un passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination des activités qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la lutte contre l'incendie.

L'accès aux voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies, en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

2- Voirie

La desserte de la zone US doit être assurée par des voies répondant à l'importance et à la destination des équipements desservis.

En particulier :

- Les voies publiques à créer doivent avoir au minimum HUIT mètres de plate-forme.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules y compris véhicules de service et de secours de faire aisément demi-tour.

⁴ Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire, pages 1 à 3

ARTICLE US.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Pour l'alimentation en eau potable, toute construction ou installation doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

2- Assainissement

- a - Eaux usées

- assainissement collectif existant :

Lorsque le réseau collectif existe, le raccordement à ce réseau de toute construction nouvelle est obligatoire. Le raccordement sera effectué au frais du pétitionnaire.

- assainissement collectif inexistant :

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur. L'installation doit être conçue de façon à pouvoir se raccorder, par la suite, directement au réseau collectif dès la réalisation de celui-ci.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, qu'une étude de faisabilité soit effectuée préalablement à toute autorisation.

- b- Eaux pluviales

- réseau collectif existant :

Le raccordement à ce réseau des écoulements d'eau pluviales de toute construction nouvelle est obligatoire. Toute évacuation dans une canalisation d'eau usées d'un réseau séparatif est interdit.

- réseau collectif inexistant :

L'évacuation des eaux pluviales doit pouvoir être assurée et il ne doit pas être fait obstacle à leur libre écoulement.

-3- Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE US.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées

ARTICLE US.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées à QUINZE mètres au moins de l'axe de la Voie communale 202.- Non réglementée le long des voies à créer pour la desserte des installations sportives.

ARTICLE US.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à TROIS mètres.

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

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à HUIT mètres.

ARTICLE US.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE US.10 - HAUTEUR MAXIMUM

Non réglementée

ARTICLE US.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

MATERIAUX :

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc... est interdit. Pour la couleur des enduits il pourra être imposé la référence à un nuancier ou la référence aux enduits originaux (secteur de référence : le centre bourg).

CLOTURES :

- Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

ARTICLE US.12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 mètres carrés, y compris les accès, il est exigé de créer des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

ARTICLE US.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1- Espaces libres :

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

2- Plantations :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'UN arbre au moins pour quatre places.

3- Espaces boisés classés :

Sans objet

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE US.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol dans la zone US

CHAPITRE 5

ZONE URBAINE AFFECTEE AUX ACTIVITES

zone UY

Caractère de la zone

Cette zone est destinée à recevoir des constructions à usage d'activité industrielle, artisanale ou commerciale.

Cette zone est raccordée au réseau d'assainissement collectif.

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

ARTICLE UY.0 - RAPPELS

Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme⁵.

2°) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme¹ sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code¹.

ARTICLE UY.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non citée à l'article UY 2 est interdite.

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

Les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises à condition que leur usage soit lié à l'activité économique (artisanale, commerciale ou industrielle) ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- les constructions à usage professionnel ou d'accueil du public, pour satisfaire aux besoins de l'activité économique ;
- les installations classées correspondant aux besoins de ladite activité ;
- les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone ;
- Les aires de stationnement et les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442-2 alinéa b) du code de l'urbanisme ;
- les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone ;
- les clôtures nécessaires aux constructions et installations désignées ci-dessus.

En outre, l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes sont admis à condition de ne pas créer de logement nouveau.

⁵ Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire, pages 1 à 3

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY.3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies, en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie. En particulier, les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds et leur permettre d'entrer et de sortir sans manœuvre.
- Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

2- Voirie

La desserte de la zone UY doit être assurée par des voies répondant à l'importance et à la destination des immeubles susceptibles d'y être édifiés.

En particulier :

- Les voies publiques à créer doivent avoir au minimum HUIT mètres de plate-forme.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment aux véhicules lourds.

ARTICLE UY.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Pour être constructible tout terrain doit être raccordé aux réseaux d'eau potable.

Pour l'alimentation en eau potable, toute construction ou installation doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

2- Assainissement

- a - Eaux usées

- Dispositions générales

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

- Prescriptions particulières :

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

- a - Eaux pluviales

- Réseau collectif existant :

Le raccordement à ce réseau des écoulements d'eau pluviales de toute construction nouvelle est obligatoire. Toute évacuation dans une canalisation d'eau usées d'un réseau séparatif est interdit.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau peut être subordonné à un prétraitement approprié (Arrêté du 2 février 1998).

- Réseau collectif inexistant :

L'évacuation des eaux pluviales doit pouvoir être assurée et il ne doit pas être fait obstacle à leur libre écoulement.

- Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis.

3- Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE UY.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées s.

ARTICLE UY.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à DIX mètres au moins de l'alignement des voies à créer, et à QUINZE mètres au moins de l'axe des voies départementale et communale.

Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent, pour les ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnements des divers réseaux, à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

ARTICLE UY.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- Construction à usage d'activité :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à CINQ mètres.

Des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque les conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

Toutefois, les constructions dont la hauteur à l'égout du toit n'excède par SIX mètres peuvent être implantées sur une limite séparative à condition que toutes les mesures nécessaires soient prises pour éviter la propagation des incendies.

2- Constructions à usage d'habitation et bâtiments annexes :

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative. Dans le cas contraire, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égales à QUATRE mètres.

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

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à HUIT mètres.

- Des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être strictement respectées.

- Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités.

ARTICLE UY.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UY.10 - HAUTEUR MAXIMUM

Non réglementée

ARTICLE UY.11 - ASPECT EXTERIEUR

A) Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments 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. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

B) Prescriptions particulières :

1 - Bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction.
- tôle galvanisée employée à nu.
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

2 - Constructions à usage d'habitation

a) Matériaux

L'emploi à nu de matériaux brillants, tels que tôle galvanisée, papier goudronnée, etc... ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc... est interdit.

b) Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art :

- tuiles canal, romanes ou similaires lorsque la pente est inférieure ou égale à 45 %
- tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure ou égale à 120 %

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites.

Toutefois, les prescriptions ci dessus ne s'appliquent pas aux logements intégrés dans les bâtiments à usage d'activité.

c) Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales

CLOTURES :

- Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

ARTICLE UY.12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 mètres carrés, y compris les accès, il est exigé :

1- Pour les constructions à usage d'habitation, DEUX places de stationnement par logement.

2- Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau : UNE place de stationnement par 75 m² de surface de plancher hors oeuvre nette de l'immeuble.

3- Pour les autres établissements à usage d'activité : UNE place de stationnement par 80m² de surface hors oeuvre nette de la construction.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

ARTICLE UY.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1- Espaces libres :

2-

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

En particulier, il doit être prévu des surfaces engazonnées plantées de groupement d'arbres en bordure des voies de desserte, et un rideau d'arbres formant écran le long des limites séparatives latérales.

2- Plantations :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'UN arbre au moins pour quatre places.

3- Espaces boisés classés :

Sans objet

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol dans la zone UY

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

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.

*Code de l'urbanisme. Art. * R. 123-6 (D. no2001-260, 27 mars 2001, art. 1er)*

ZONE D'URBANISATION FUTURE zone AU

Caractère de la zone

Cette zone comprend en grande partie des terrains peu ou pas équipés affectés à l'urbanisation future de la commune.

Elle est destinée à accueillir le développement urbain à court, moyen ou à long terme.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le PADD et le règlement.

Elle comprend :

- Un secteur AU 1 destiné à conforter l'urbanisation du bourg dont l'ouverture à l'urbanisation est notamment conditionnée à la création d'une voie d'accès depuis le bourg.
- Un secteur AU 2 réservé prioritairement à une urbanisation organisée sous la forme de lotissements ou de logements groupés.
- Un secteur AU 3 dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée au renforcement de certains réseaux, destiné à des opérations individuelles.

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

ARTICLE AU.0- RAPPELS

Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme⁶.

2°) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme¹ sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code¹.

ARTICLE AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumises à des conditions particulières.

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

Zones AU 1 et AU 2 :

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, sont admises :

a) Les constructions desservies par une voirie de desserte interne, au fur et à mesure de sa réalisation et des réseaux précisés à l'article 4, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerces, d'artisanat, de bureaux et de services, ainsi que leurs annexes.

b) Les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant habitations, équipements collectifs, bâtiments annexes et locaux à usage d'activité qui leur sont directement liés (commerces, artisanat, services)

c) Peuvent également être admises les constructions qui ne compromettent pas l'aménagement interne de la zone dès lors qu'elles sont desservies par que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant

d) A condition de faire partie des constructions ou opérations visées aux paragraphes ci-dessus :

- les installations classées liées directement aux activités prévues dans l'opération ou aux besoins des constructions,
- les aires de stationnement citées à l'article R. 442-2, alinéa b du code de l'urbanisme,
- les piscines,
- les antennes d'émission et de réception des signaux radio électriques,
- les clôtures.

⁶ Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire, pages 1 à 3

e) Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux).

Zones AU 3 :

a) Dès lors que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, sont admises : des constructions à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerces, d'artisanat, de bureaux et de services, ainsi que leurs annexes.

b) A condition de faire partie des constructions ou opérations visées aux paragraphes ci-dessus :

- les installations classées liées directement aux activités prévues dans l'opération ou aux besoins des constructions,
- les aires de stationnement citées à l'article R. 442-2, alinéa b du code de l'urbanisme,
- les piscines,
- les antennes d'émission et de réception des signaux radio électriques,
- les clôtures.

c) Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU.3 - ACCES ET VOIRIE

-1- Accès

Les constructions et opérations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par un passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

-2- Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées desservant les opérations admises sur la zone doivent répondre aux besoins de ces dernières, en fonction de l'importance et de la destination des immeubles, ou ensembles d'immeubles édifiés sur le terrain des dites opérations. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Pour les voies à créer, ces caractéristiques sont les suivantes :

a) les voies de desserte internes à créer devront présenter des caractéristiques qui permettent le cheminement piétonnier tel qu'il a été défini au P.A.D.D. .

- b) les fonds d'impasse desservant plus de trois logements doivent être aménagés à leur extrémité, pour permettre aux véhicules, notamment les véhicules de services et de secours, de faire aisément demi-tour (placette, tourne bride, etc...)
- c) la création des voies internes des opérations d'aménagement d'ensemble est à la charge du lotisseur.
- d) Les voies en impasse ne pourront desservir plus de 10 logements.

ARTICLE AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les lotissements et ensembles de constructions doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et d'électricité. Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble de constructions.

-1- Eau potable

Pour l'alimentation en eau potable, toute construction ou installation doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

-2- Assainissement

- a - Eaux usées

- assainissement collectif existant :

Lorsque le réseau collectif existe, le raccordement à ce réseau de toute construction nouvelle est obligatoire. Le raccordement sera effectué au frais du pétitionnaire.

- assainissement collectif inexistant :

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur. L'installation doit être conçue de façon à pouvoir se raccorder, par la suite, directement au réseau collectif dès la réalisation de celui ci.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, qu'une étude de faisabilité soit effectuée préalablement à toute autorisation.

- b- Eaux pluviales

- réseau collectif existant :

Le raccordement à ce réseau des écoulements d'eau pluviales de toute construction nouvelle est obligatoire. Toute évacuation dans une canalisation d'eau usées d'un réseau séparatif est interdit.

- réseau collectif inexistant :

L'évacuation des eaux pluviales doit pouvoir être assurée et il ne doit pas être fait obstacle à leur libre écoulement.

- Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis.

-3- Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE AU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

a) réseau d'assainissement collectif existant :
Non réglementées.

b) assainissement non collectif:

Les caractéristiques de l'unité foncière (surface, forme, pente, etc...) et la nature du sol, doivent permettre de satisfaire la réglementation d'hygiène en vigueur.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la restauration et de l'extension d'une construction existante.

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

Les constructions doivent être implantées à DIX mètres au moins de l'axe des voies communales existantes, à modifier ou à créer.

Les constructions doivent être implantées à QUINZE mètres au moins de l'axe des voies départementales.

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées le long des voies internes aux opérations visées à l'article AU , § 1 (schéma de voiries et autres), lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse, ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

ARTICLE AU.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives, sauf lorsqu'il s'agit d'immeubles groupant plusieurs logements, édifiés sur plus de deux niveaux de plancher.

Dans tous les cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à SIX mètres lorsqu'il s'agit de deux constructions à usage d'habitation et à QUATRE mètres dans les autres cas.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE AU.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE AU.10 - HAUTEUR MAXIMUM

1- définition –

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit. Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

3- règle –

La hauteur des constructions ne doit pas excéder SEPT mètres. Toutefois, pour les immeubles groupant plusieurs logements, la hauteur peut être portée à 12 mètres.

Elle n'est pas réglementée pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

ARTICLE AU.11 - ASPECT EXTERIEUR

A- Dispositions générales

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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 notamment dans les secteurs identifiés aux documents graphiques, au titre de l'application de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme.

B- Prescriptions particulières

1 - Façades

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc... est interdit. Pour la couleur des enduits il pourra être imposé la référence à un nuancier ou la référence aux enduits originaux (secteur de référence : le centre bourg).

2 - Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles non vernissées mises en œuvre conformément aux règles de l'art .

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 %.

- tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120 %.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires , entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.

3 - Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales

ARTICLE AU.12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé au moins :

1 – Pour les constructions à usage d'habitation :

Deux places de stationnement par logement, dont une partie doit être banalisée dans les opérations visées à l'article AU 2, à raison d'une demi-place au moins par logement.

2 – Pour les constructions à usage de commerce, de production artisanale ou de service :

Une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette de la construction.

3 – Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

ARTICLE AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1- Espaces libre :

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

Il doit être prévu des espaces libres communs aménagés, à raison de 50m² au moins par logement (dont la moitié au moins sera d'une seul tenant) ; le tiers de ces espaces devra être affecté aux aires de jeux.

2- Plantations :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'UN arbre au moins pour quatre places.

3- Espaces boisés classés :

Sans objet

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPTION DU SOL

ARTICLE AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone AU est fixé à : **0,30 en cas d'assainissement collectif et 0,15 en zone d'assainissement non collectif.**

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

-

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

zone A

Caractère de la zone

Cette zone recouvre des terrains peu équipés constituant un milieu à protéger en raison de son potentiel agronomique. Elle est le support de l'activité économique agricole qu'il convient de conserver dans la Commune. Sa vocation agricole est exclusive.

Art. * R. 123-7 (D. no2001-260, 27 mars 2001, art. 1er).

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.

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

ARTICLE A.0 - RAPPELS

I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme⁷.

2°) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme¹ sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code¹.

3°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme¹.

II- Défrichement

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

III - Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123.1.7^{ème} du code de l'Urbanisme :

L'avis du S.D.A.P. pourra être requis pour tout projet d'occupations ou d'utilisation du sol.

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non citée à l'article A.2 est interdite.

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

1/ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées.

2/ L'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants liés à l'activité agricole.

3/ Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

a) les constructions à usage d'habitation liées à l'exploitation agricole, à condition qu'elles soient nécessitées par le besoin de logement des actifs agricoles. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante

⁷ Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire, pages 1 à 3

b) sous réserve de constituer un complément à l'activité agricole et d'être étroitement liés aux bâtiments de l'exploitation.:

- les gîtes ruraux

- les campings dits "à la ferme", soumis à simple déclaration

- les piscines

c) le changement de destination des bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial, dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole

d) Les bâtiments annexes des constructions autorisées dans la zone.

4/ les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

5/ les affouillement et exhaussements du sol, désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont destinés :

- aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,

- à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole

6/ les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

7/ les défrichements nécessités par les besoins de l'exploitation agricole.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

1 - Dispositions générales

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

2 - Dispositions propres aux accès créés sur la voirie départementale, hors agglomération.

Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

Ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe sis à 3 mètres en retrait de la limite de la chaussée.

Cette distance est portée à 100 mètres lorsque la voie est classée à grande circulation .

2- Voirie

Les voies publiques doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions qu'elles desservent. Les caractéristiques de ces vois doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

-4-1- Eau potable

Pour l'alimentation en eau potable, toute construction ou installation doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

-4-2- Assainissement

-a- Eaux usées

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conforme à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectés, stockés ou traités selon les cas, soit conformément aux prescriptions de l'arrêté du 13 février 1998 relatif à l'hygiène en milieu rural, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, étang, etc...) abandonné ou non, est interdit.

-b- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe au droit du terrain d'assiette.

A défaut, ils ne doivent pas faire obstacle à leur libre écoulement.

ARTICLE A.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques de l'unité foncière (surface, forme, pente, etc...) et la nature du sol, doivent permettre de satisfaire la réglementation d'hygiène en vigueur.

Non réglementé pour les autres constructions et installations.

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

Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques existantes, à créer ou à modifier et aux emprises publiques.

-a- Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à QUINZE mètres au moins de l'axe des voies.

Toutefois, lorsque l'alignement de la voie est défini, elles doivent être implantées à DIX mètres au moins du dit alignement.

-b- Dispositions particulières

Des implantations ne respectant pas les retraits minima prévus au § ci-dessus peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque le projet se situe le long d'un chemin rural non carrossable.
- lorsque le projet prolonge une construction existante à conserver.
- pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE A.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les prescriptions de cet article s'appliquent à toutes les limites de propriété à l'exception des limites riveraines des voies.

-a- Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à QUATRE mètres.

-b- Dispositions particulières

Des implantations en limites séparatives pourront être admises dans les cas suivants :

- pour les travaux d'extension visés à l'article A 2, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus.
- pour les bâtiments annexes visés à l'article A 2.
- pour les bâtiments agricoles, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées visées à l'article A 2. Dans ces deux derniers cas, la hauteur de la construction édifiée sur la limite séparative ne doit pas excéder 3,50 mètres.
- Lorsqu'elles sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

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

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à HUIT mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsqu'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comporte pas de pièce habitable ou assimilée.

Toutefois, lorsque les constructions en vis-à-vis sont des bâtiments à usage d'exploitation agricole, et à condition que les règles minimales de sécurité soient observées, notamment pour éviter la propagation des incendies, il n'est pas fixé de distance minimale.

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMUM

1- Définition

- La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2- Règle

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder SEPT mètres.

Elle n'est pas réglementée dans les autres cas.

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article R111.21 du dit Code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

A/- Dispositions générales

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

B/- Prescriptions particulières

1 – Constructions à usage d'habitation ou assimilées (gîtes, etc...)

a) Façades

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc... est interdit.

b) Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente couvertes de tuiles mise en œuvre conformément aux règles de l'art :

- tuiles canal, romanes ou similaires lorsque la pente est inférieure à 45 %
- tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120 %

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires , entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.

c) Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

2 - Constructions à usage d'activité agricole ou d'équipement collectif d'infrastructure.

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur:

- peinture ou revêtement de couleur vive,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

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

Sans objet

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Non réglementé

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Art. * R. 123-8 (D. no2001-260, 27 mars 2001, art. 1er)

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 soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

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 d'accueil 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.

ZONE NATURELLE A PROTEGER

zone N

Caractère de la zone

Cette zone constitue une zone naturelle, équipée ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux naturels et des paysages.

Elle englobe :

- un secteur Nr, zone naturelle qui présente des secteurs agricoles et des constructions existantes,
- un secteur Nh, zone naturelle déjà urbanisée où subsiste une capacité résiduelle limitée d'extension de l'urbanisation .

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

ARTICLE N.0 – RAPPELS

I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme⁸.

2°) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme¹ sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code¹.

3°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme¹.

II – Défrichement

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Hors des espaces boisés classés, les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

III - Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123.1.7^{ème} du code de l'Urbanisme :

L'avis du S.D.A.P. pourra être requis pour tout projet d'occupations ou d'utilisation du sol.

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et installations autres que celles soumises à des conditions particulières citées à l'article N.2.

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

- 1- les travaux et constructions ci après à condition que cela ne nécessite de renforcement des voies et réseaux publics les desservant :
 - la restauration et l'aménagement des constructions existantes
 - l'extension des bâtiments existants, à condition que la surface hors-œuvre nette réalisée en extension n'excède celle du bâtiment existant
 -
- 2- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

⁸ Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire, pages 1 à 3

- 3- Les affouillements et exhaussements de sols, désignés à l'article 444-2 du code de l'urbanisme lorsqu'ils sont destinés : aux recherches minières ou géologiques, aux fouilles archéologiques.

En zone Nr :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que leur implantation soit conforme au règlement sanitaire départemental, à l'exception des installations classées.
- Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :
 - a) La restauration et l'aménagement des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination desdits bâtiments pour un usage d'habitation uniquement.
 - b) L'extension des bâtiments existants, à condition que la surface de plancher hors œuvre réalisée en extension ne pourra excéder celle du bâtiment existant.
 - c) Les bâtiments annexes des constructions existantes, tels que garages, remises, abris.
 - d) Les campings dits « à la ferme », soumis à simple déclaration, les gîtes ruraux, les piscines.

En zone Nh :

A condition qu'elles respectent les dispositions du règlement sanitaire départemental, que les voies publiques et réseaux d'eau et d'électricité existant aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter et d'être compatibles avec le caractère naturel du site **peuvent être admis** des constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE

-1- Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

-2- Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, la chaussée devra être empierrée et revêtue sur une largeur au moins égale à trois mètres.

-3- Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, et travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

-1- Eau potable

Pour l'alimentation en eau potable, toute construction ou installation doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

-2- Assainissement

- a - Eaux usées

Toute construction pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées autres que celles à usage domestique devront être traitées et évacuées conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.

L'évacuation des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

- b- Eaux pluviales

•réseau collectif existant :

Le raccordement à ce réseau des écoulements d'eau pluviales de toute construction nouvelle est obligatoire. Toute évacuation dans une canalisation d'eau usées d'un réseau séparatif est interdit.

•réseau collectif inexistant :

L'évacuation des eaux pluviales doit pouvoir être assurée et il ne doit pas être fait obstacle à leur libre écoulement.

ARTICLE N.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques de l'unité foncière (surface, forme, pente, etc...) et la nature du sol, doivent permettre de satisfaire la réglementation d'hygiène en vigueur.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la restauration et de l'extension d'une construction existante.

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

Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques existantes, à créer ou à modifier et aux emprises publiques.

- a - Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à DIX mètres au moins de l'axe des voies communales et des chemins ruraux et à QUINZE mètres au moins de l'axe des voies départementales.

- b- Dispositions particulières

Des implantations ne respectant pas les retraits minima prévus au § ci-dessus peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque le projet prolonge une construction existante.
- pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à TROIS mètres.

Des dispositions différentes peuvent être admises :

- lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant, lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus.
- pour les bâtiments annexes tels que garages, remises, abris, à condition que la hauteur totale de la construction n'excède pas 3.50 mètres.
- lorsqu'elles sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à SIX mètres lorsqu'il s'agit de deux constructions à usage d'habitation. Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis à vis ne comporte pas de pièce habitable ou assimilée.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages d'équipement collectif d'infrastructure, aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMUM

1 – Constructions nouvelles à usage d'habitation

a) Définition

La hauteur des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

b) Règle

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder celle des constructions les plus proches. Une tolérance de un mètre peut être admise pour améliorer l'intégration de la construction à son environnement naturel et bâti.

2 – Extension de constructions existantes

La hauteur à l'égout du toit de la construction en extension ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus d'un mètre.

3 – Les bâtiments annexes doivent être édifiés sur un seul niveau.

4 – La hauteur n'est pas réglementée dans les autres cas.

ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article R111.21 du dit Code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

1 - Façades

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc... est interdit. Pour la couleur des enduits il pourra être imposé la référence à un nuancier ou la référence aux enduits originaux (secteur de référence : le centre bourg).

2 - Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles non vernissées mises en œuvre conformément aux règles de l'art .

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 %.

- tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120 %.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires , entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.

3 - Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises sont soumis aux même règles d'aspect que les constructions principales

ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

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

- 1 et 2 - Espaces libres et plantations

Non réglementées

- 3- Espaces boisés classés

Au lieu-dit : « La Redoute »

Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions introduites par l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

4 - Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123.1.7^{ème} du code de l'Urbanisme.

Les espaces boisés compris dans les secteurs repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements et équipements nécessaires à la circulation publique.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE V

COMMENTAIRES DU REGLEMENT

ARTICLE 1- RAPPELS

1) Un permis de construire est obligatoire :

- pour toute construction, à usage d'habitation ou non, même sans fondation,
- en cas de travaux ayant pour effet le changement de destination d'une construction existante,
- en cas d'adjonction de niveaux supplémentaires,
- en cas de modification de l'aspect extérieur ou du volume d'une construction.

Cependant, une simple **déclaration préalable** peut suffire dans le cas de travaux de faible ampleur, notamment pour l'édification de clôtures, les travaux de ravalement, la réfection d'une couverture, etc...

2) Dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé, les opérations suivantes sont soumises à autorisation :

- l'installation de parcs d'attraction et d'aires de jeux ou de sports, ouvertes au public,
- la réalisation d'aires de stationnement et dépôts de véhicules, susceptibles de contenir au moins 10 véhicules, et qui ne sont pas déjà soumis à une autre réglementation.
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de hauteur ou de profondeur,
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés, sauf quelques cas précis.

3) Sont toujours soumises à la délivrance d'une autorisation, les opérations suivantes :

- la démolition de bâtiments dans certains secteurs,
- l'ouverture de terrains de camping ou de caravanning,
- le stationnement de caravanes pendant plus de trois mois,
- les défrichements (dans les zones où le règlement ne l'interdit pas formellement), sauf certains cas de dispense.

4) Dans le champ de visibilité d'un Monument Historique, tous travaux affectant l'état des lieux est soumis à **autorisation préalable**, y compris installation temporaire, aménagement du sol, retenue d'eau, déboisement, etc..., ainsi que toute démolition pour laquelle un permis de démolir est obligatoire.

5) Est soumise à déclaration préalable au Service Régional d'Archéologie, toute occupation ou utilisation du sol réglementée par le Code de l'Urbanisme et susceptible de compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges archéologiques.

Le Service Régional d'Archéologie souhaite que cette déclaration préalable soit également effectuée pour toute opération susceptible de créer un bouleversement du sous-sol (affouillement, sondage, labour profond,...). Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 ;

Il est en outre rappelé que **toute découverte archéologique fortuite doit être déclarée** à cette même Direction en application de l'article 16 de la loi du 27 septembre 1941, portant réglementation des fouilles archéologiques.

EFFETS ATTACHES AUX EMPLACEMENTS RESERVES

Le propriétaire d'un terrain réservé par un Plan local d'urbanisme pour une voie ou un ouvrage public, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, à compter du jour où le plan a été rendu public, même si à cette date une décision de sursis à statuer lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à l'acquisition du dit terrain dans un délai maximum d'un an à compter du jour de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de la demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné ci-dessus, le Juge de l'expropriation, prononce le transfert de propriété et fixe le prix du terrain. Ce prix est fixé comme en matière d'expropriation, le terrain étant considéré comme ayant cessé d'être compris dans un emplacement réservé.

Au cas où le terrain concerné par l'emplacement réservé viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants-droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis à concurrence du montant du prix du terrain au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existant sur les immeubles cédés, même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article 8 de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 relative à l'expropriation.

Le propriétaire d'un terrain partiellement réservé par un plan local d'urbanisme peut en requérir l'emprise totale dans les cas prévus aux articles L.13-10 et L.13-11 du Code de l'Expropriation.

ARTICLE 3 - EFFETS ATTACHES AUX ESPACES BOISES CLASSES

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux articles L.311-1 et L.311-2 du (nouveau) Code Forestier.

La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à l'autorisation préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.(L. no 83-8, 7 janv. 1983, art. 68-VII, mod. par L. no 83-663, 22 juill. 1983, art. 105)

Les modalités d'application des deux alinéas précédent sont déterminées par les décrets prévus à l'article L.130-6 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 - ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Consulter l'arrêté du ministre de l'Environnement du 6 mai 1996), ainsi que le schéma directeur d'assainissement de la commune (Annexe Sanitaire, pièce n°5).

ARTICLE 5- EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau peut être subordonné à un prétraitement approprié (arrêté du 2 février 1998).

Elles devront faire l'objet d'un prétraitement adapté à la nature des rejets avant déversements dans les égouts publics. Les dispositifs à adopter et les caractéristiques des eaux usées susceptibles d'être reçues par le réseau public seront définis, préalablement à tout déversement, avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement, soit conformément au règlement sanitaire départemental, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

ARTICLE 6 - INSTALLATIONS SOUMISES A AUTORISATION OU A DECLARATION

Compte tenu de la législation existante en la matière, l'établissement d'une liste d'installations soumises à autorisation ou à déclaration, apparaît complexe et sujette à évolution.

Il paraît plus opportun de préciser, si besoin est, la présence de certaines installations dans les zones concernées.

ARTICLE 7 - LE REFUS CONSERVATOIRE

Dans ce type de décision, contrairement au refus absolu ou définitif, la constructibilité du terrain n'est pas remise en cause.

Le refus conservatoire du permis de construire ou de la demande d'autorisation de lotissement est fondé sur le fait que des éléments complémentaires doivent être apportés au dossier, compte tenu de la localisation de la construction ou du lotissement et en raison, par exemple, de la présence de carrières souterraines abandonnées et des risques en découlant.

Un nouveau dossier conforme aux exigences formulées par l'autorité administrative, à savoir dans ce cas la réalisation d'une étude géologique, doit donc être établi.

ARTICLE 8 - PLANTATIONS

Des plantations seront effectuées chaque fois qu'il sera possible, tant lors d'opérations de constructions individuelles ou groupées, que lors de la réalisation de places de stationnement, d'espaces publics ou d'équipements collectifs.

PRINCIPALES REFERENCES LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES

contenues dans le règlement

NB : Les dispositions ci-après sont celles en vigueur au 1^{er} janvier 2003 et ne tiennent pas compte des modifications qui auraient pu intervenir après cette date.

I- DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME

1 - Dispositions législatives

ARTICLE L 123-1 : (L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 4).

Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Ils présentent le projet d'aménagement et de développement durable retenu, qui peut caractériser les îlots, quartiers ou secteurs à restructurer ou réhabiliter, identifier les espaces ayant une fonction de centralité existants, à créer ou à développer, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment en ce qui concerne le traitement des espaces et voies publics, les entrées de villes, les paysages, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers et, le cas échéant, le renouvellement urbain.

Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire d'une ou de plusieurs communes à l'exception des parties de ces territoires qui sont couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur. En cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation. Il en est de même des plans d'occupation des sols qui, à la date de publication de la loi no 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée, ne couvrent pas l'intégralité du territoire communal concerné. En cas de modification de la limite territoriale de communes, les dispositions du plan local d'urbanisme applicables à la partie détachée d'un territoire communal restent applicables après le rattachement à l'autre commune sauf si celle-ci a précisé, dans le dossier soumis à enquête publique en application de l'article L. 2112-2 du code général des collectivités territoriales, qu'elle entendait que la modification de limite territoriale emporte, par dérogation au présent chapitre, abrogation des dites dispositions. Lorsqu'il résulte de la modification de la limite territoriale d'une commune que le plan local d'urbanisme ne couvre pas la totalité du territoire communal, la commune élabore sans délai les dispositions du plan applicables à la partie non couverte.

Ils fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent :

1o Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;

2o Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;

3o [Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par décision du Conseil constitutionnel no 2000-436 DC du 7 décembre 2000] ;

4o Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;

5o Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13o ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;

6o Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;

7o Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

8o Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;

9o Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;

10o Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

11o Délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;

12o Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ;

13o Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :- dans les zones urbaines et à urbaniser ;

- dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions.

Les documents graphiques du plan local d'urbanisme peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, les dispositions du plan local d'urbanisme sont applicables jusqu'à la révision de ce document, qui doit être achevée avant le terme d'un délai de trois ans.

ARTICLE L 126-1 :

(L. no 83-8, 7 janv. 1983, art. 55 et L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, III)

-« Les plans locaux d'urbanisme » doivent comporter en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et qui figurent sur une liste dressée par décret en Conseil d'État. (L. no 95-101, 2 févr. 1995, art. 88 et L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, III) Le représentant de l'État est tenu de mettre le maire ou le président de l'établissement public compétent en demeure d'annexer au « plan local d'urbanisme » les servitudes mentionnées à l'alinéa précédent. Si cette formalité n'a pas été effectuée dans le délai de trois mois, le représentant de l'État y procède d'office.

Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste visée à l'alinéa premier, le délai d'un an court à compter de cette publication.

ARTICLE L 332-9 :

(L. no 93-122, 29 janv. 1993, art. 55-II et L. no 94-112, 9 févr. 1994, art. 18-II)

.-Dans les secteurs de la commune où un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé par le conseil municipal, il peut être mis à la charge des constructeurs tout ou partie du coût des équipements publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le secteur concerné. Lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge des constructeurs. Lorsqu'un équipement doit être réalisé pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans plusieurs opérations successives devant faire l'objet de zones d'aménagement concerté ou de programmes d'aménagement d'ensemble, la répartition du coût de ces équipements entre différentes opérations peut être prévue dès la première, à l'initiative de l'autorité publique qui approuve l'opération.

Dans les communes où la taxe locale d'équipement est instituée, les constructions édifiées dans ces secteurs sont exclues du champ d'application de la taxe.

Le conseil municipal détermine le secteur d'aménagement, la nature, le coût et le délai prévus pour la réalisation du programme d'équipements publics. Il fixe, en outre, la part des dépenses de réalisation de ce programme qui est à la charge des constructeurs, ainsi que les critères de répartition de celle-ci

entre les différentes catégories de constructions. Sa délibération fait l'objet d'un affichage en mairie. Une copie de cette délibération est jointe à toute délivrance de certificat d'urbanisme.

(L. no 93-122, 29 janv. 1993, art. 58) Sont exonérées de la participation prévue au présent article les constructions édifiées dans une zone d'aménagement concerté lorsque leur terrain d'assiette a fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone ou d'une convention par laquelle le propriétaire du terrain s'engage à participer à la réalisation de ladite zone.

ARTICLE L 421-3 :

(L. no 77-2, 3 janv. 1977, art. 33, L. no 91-663, 13 juill. 1991, art. 4-I et L. no 92-3, 3 janv. 1992, art. 38-III).-Le permis de construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires concernant l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur architecture, leurs dimensions, leur assainissement et l'aménagement de leurs abords et si le demandeur s'engage à respecter les règles générales de construction prises en application du chapitre Ier du titre Ier du livre Ier du Code de la construction et de l'habitation.

(L. no 76-1285, 31 déc. 1976, art. 69-I) En outre, pour les immeubles de grande hauteur ou les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux règles de sécurité propres à ce type d'immeubles ou d'établissements, que les locaux concernés soient ou non à usage d'habitation.

(L. no 91-663, 13 juill. 1991, art. 4-I-A) Pour les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux dispositions de l'article L. 111-7 du Code de la construction et de l'habitation.

(L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 34, I) Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

(L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 34, I) Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

(L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 34, I) Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L. 421-1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

(L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 34, I ; Ord. no 2000-916, 19 sept. 2000, art. 1er) (*) A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Le montant de cette participation ne peut excéder « 12 195,92 euros » par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi no 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. (*)

(L. no 91-663, 13 juill. 1991, art. 4-I-B) Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application des quatrième et cinquième alinéas du présent article et précise notamment les modalités d'établissement, de liquidation et de recouvrement de la participation prévue au quatrième alinéa, ainsi que les sanctions et garanties y afférentes.

(L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 34, II) Il ne peut, nonobstant toute disposition des documents d'urbanisme être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements localisés financés avec un prêt aidé par l'État. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

(L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 34, II) L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements

locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État.

(L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 34, III) Nonobstant toute disposition contraire des documents d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1o, 6o et 8o du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et au 1o de l'article 36-I de la loi no 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demie la surface hors oeuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

ARTICLE L 431-1 :

- Les dispositions du présent titre s'appliquent :

a) Dans les communes visées à l'article 10 (7o) de la loi no 48-1360 du 1er septembre 1948, modifié par l'article 4 de l'ordonnance no 58-1343 du 27 décembre 1958 ;

b) Dans les secteurs sauvegardés et les périmètres de restauration immobilière créés en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;

c) Dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques et de la loi du 2 mai 1930 modifiée relative à la protection des monuments naturels et des sites ;

d) (L. no 83-8, 7 janv. 1983, art. 75-1-14 bis ajouté par L. no 83-663, 22 juill. 1983, art. 106 et L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, X) Dans les zones délimitées par un « plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé », en application du 7o de l'article L. 123-1 ;

e) (L. no 85-729, 18 juill. 1985, art. 26-XXXII) Dans les zones délimitées à l'intérieur des périmètres sensibles dans les conditions définies à l'article L. 142-3 dans sa rédaction antérieure à la loi no 85-729 du 18 juillet 1985, dans les zones délimitées en application de l'article L. 142-11 dans sa rédaction issue de ladite loi ou dans les zones d'environnement protégé créées en application de l'article L. 143-1 dans sa rédaction antérieure à la loi no 83-8 du 7 janvier 1983 ;

f) Aux immeubles ou parties d'immeubles inscrits sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques ;

g) (L. no 83-8, 7 janv. 1983, art. 75-I-15) (*) Dans les zones de protection du patrimoine architectural et urbain créées en application de l'article 70 de la loi no 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'État.

Toutefois les immeubles classés en application de la loi du 31 décembre 1913, ainsi que les sites classés en application de la loi du 2 mai 1930, demeurent régis par les dispositions particulières de ces lois.

2 - Dispositions réglementaires

R 111-1 : (D. no 77-755, 7 juill. 1977, art. 1er, D. no 77-1141, 12 oct. 1977, art. 9-I, D. no 83-813, 9 sept. 1983, art. 6, D. no 93-614, 26 mars 1993, art. 14-II, D. no 98-913, 12 oct. 1998, art. 1er et D. no 2001-260, 27 mars 2001, art. 3).-Les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un « plan local d'urbanisme » « plan local d'urbanisme » rendu public ou approuvé, ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21.

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.

(D. no 98-913, 12 oct. 1998, art. 2) Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE R 111-3-2 .

(D. no 77-755, 7 juill. 1977, art. 4).

-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 :

Art. * * R. 111-4 (D. no 77-755, 7 juill. 1977, art. 5).-Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

(D. no 99-266, 1er avr. 1999, art. 1er) Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

(D. no 99-266, 1er avr. 1999, art. 1er) L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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 R111-14-2 :

(D. no 77-1141, 12 oct. 1977, art. 9-II).

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

ARTICLE R 111-15 : D. no 86-984, 19 août 1986, art. 7-I et D. no 98-913, 12 oct. 1998, art. 5)

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 dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

ARTICLE R 111-21 : (D. no 77-755, 7 juill. 1977, art. 14).

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 R 442-1 :

Les dispositions du présent chapitre sont applicables dans les communes, ensembles de communes ou parties de communes ci-après énumérées :

- a) (D. no 2001-260, 27 mars 2001, art. 3) Dans les communes, ensembles de communes ou parties de communes dotés d'un « plan local d'urbanisme » rendu public ou approuvé ;
- b) Dans les zones d'environnement protégé, sauf s'il en est disposé autrement par l'acte instituant la zone ;
- c) (D. no 88-199, 29 févr. 1988, art. 1er) Dans les communes figurant sur une liste dressée à cet effet par arrêté du « préfet » pris sur proposition du responsable du service de l'État dans le département, chargé de l'urbanisme et après avis du maire de chaque commune intéressée.

La liste établie en application du c ci-dessus fait l'objet des mesures de publicité et d'information du public mentionnées aux deuxième et troisième alinéas de l'article R. 441-1.

(D. no 80-694, 4 sept. 1980, art. 2 ; D. no 2002-89, 16 janv. 2002, art. 53, VII) Toutefois, pour ce qui concerne le garage collectif des caravanes, ces dispositions sont applicables sur tout le territoire national. « Il en va de même pour les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1. »

ARTICLE R 442-2 : (D. no 80-694, 4 sept. 1980, art. 3).

Dans les communes ou parties de communes mentionnées à l'article R. 442-1 ainsi que, pour les garages collectifs de caravanes, sur l'ensemble du territoire, est subordonnée à l'obtention d'une autorisation préalable la réalisation d'installations ou de travaux dans les cas ci-après énumérés lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :

- a) Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
- b) Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R. 443-4 ou de l'article R. 443-7 ainsi que des garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R. 442-1 ;
- c) Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres

ARTICLE R 442-3 :

L'autorisation prévue à l'article L. 442-1 n'est pas exigée dans le cas où les installations ou travaux mentionnés à l'article R. 442-2 sont soumis à autorisation ou à déclaration en application :

De la loi du 15 juillet 1975 relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux ;

De la loi du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ;

Du code minier ;

Du décret no 63-1228 du 11 décembre 1963 relatif aux installations nucléaires ;

Des articles L. 421-1, R. 443-4, R. 443-7 du présent code.

L'autorisation prévue à l'article L. 442-1 n'est pas non plus exigée dans le cas où les installations ou travaux mentionnés à l'article R. 442-2 sont exécutés sur le domaine public et font l'objet d'un permis de stationnement ou d'une procédure d'autorisation d'occupation de ce domaine.

II - DISPOSITIONS DU CODE CIVIL

ARTICLE 682 : Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.



LEGUILLAC DE L'AUCHE



Département de la Dordogne

Commune de LEGUILLAC DE L'AUCHE

Modification Simplifiée n°1 du Plan Local d'urbanisme

Notice de présentation

Plan Local d'Urbanisme : approuvé le 25 mai 2004

Modification n°1 : approuvée le 26 mars 2010

Modification simplifiée n°1 : approuvée le 6 octobre 2016

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
1- CONTEXTE ET OBJET DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE	3
1-1- CONTEXTE.....	3
1-2- OBJET	3
2- MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT DU PLU EN VIGUEUR	5
3- CONCLUSIONS SUR LES MODIFICATIONS APORTEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU DE LEGUILLAC-DE-L'AUCHE	9
3-1- CONFORMITE DES DISPOSITIONS DE MISE EN OEUVRE.....	9
3-2- RECEVABILITE DE LA PROCEDURE ET INCIDENCES DES MODIFICATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA QUALITE DES PAYSAGES	9

1- CONTEXTE ET OBJET DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

1-1- CONTEXTE

Implanté 5 kilomètres au nord-ouest de Saint-Astier et 12 kilomètres à l'ouest de Périgueux, le village de Léguillac-de-l'Auche reste à l'écart des routes principales, mais est bordé par trois routes départementales (3, 43 et 103).

Pour une population qui atteint presque 1000 habitants (986 habitants recensés en 2012), la commune ne compte sur son territoire que 88 emplois. Mais elle se distingue non seulement par un taux de chômage au plus bas au sein de la CCIVS (moins de 10%, seuil dépassé par les huit autres communes) mais aussi par un bon niveau de commerces et services, secteur qui représente près de 40% de l'emploi salarié sur la commune avec 33 entreprises. Elle maintient ainsi des activités agricoles (7 exploitations locales) et industrielles (3 entreprises).¹

Parmi les 17 communes de la CCIVS, Léguillac-de-l'Auche est celle qui enregistre en 2012 le moins de logements vacants, et l'un des plus fort taux de croissance de sa population entre 2007 et 2012 (+3,5%) : l'Insee note que 3% seraient dus à l'arrivée de nouveaux ménages sur le territoire. Du côté de la pyramide des âges, Léguillac apparaît comme la commune la plus « jeune » des 17 membres de la Communauté, c'est-à-dire celle où la part des 0-14 ans dans la population locale est la plus importante (à 20,8%, soit en moyenne 3,5% de plus que ses partenaires) et où le relatif vieillissement de la population est le plus mitigé sur ces dernières années.² Léguillac présente ainsi un certain dynamisme sur le plan démographique.

1-2- OBJET

La commune de Léguillac-de-l'Auche fait partie depuis le 1er janvier 2014 de la Communauté de Communes Isle Vern et Salembre (CCIVS), intercommunalité qui a notamment pour compétence l'aménagement de l'espace : SCOT, ZAC, PLU, PLH, PDU, charte intercommunale, charte de pays, etc. La communauté de communes est par conséquent compétente dans le cadre de procédures de modifications ou de révision des documents d'urbanisme communaux.

¹ Source : Insee, CLAP, au 31 décembre 2013.

² Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales, au 31 décembre 2012.

Léguillac-de-l'Auche est l'une des 9 communes de la CCIVS qui disposent actuellement d'un PLU en vigueur. Suite aux récentes évolutions législatives, en particulier la Loi n°2015-990 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite « Loi Macron » du 6 août 2015, la CCIVS souhaite apporter des ajustements à ces documents.

Cette dernière Loi a modifié l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme (recodifié depuis sous les désignations L151-11 à L151-13) concernant notamment les possibilités d'extensions et annexes pour les constructions d'habitations existantes dans les zones agricoles et naturelles :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. » (Article L151-12)

Parallèlement aux réflexions menées à travers l'élaboration en cours du plan local d'urbanisme intercommunal, la communauté de communes souhaite, sans attendre l'approbation du document intercommunal, adapter les dispositions réglementaires en zones agricole et naturelle de manière cohérente sur l'ensemble des 9 communes de son territoire dotées d'un document d'urbanisme, et ce dans le respect des nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme et en prenant en compte les préconisations de la CDPENAF validées en séance du 10 février 2016.

Les modifications ainsi apportées au PLU de Léguillac-de-l'Auche portent exclusivement sur le règlement (écrit) des zones agricole (A) et naturelle (N).

2- MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT DU PLU EN VIGUEUR

Afin de simplifier la lecture des modifications apportées, un code couleur a été mis en place pour permettre une meilleure compréhension et lisibilité des modifications apportées au règlement d'urbanisme du PLU de Léguillac-de-l'Auche : les modifications de règles sont portées en rouge.

EN ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

Article N2 - Occupations et utilisations soumises à des dispositions particulières

Rédaction initiale :

- 1/ les travaux et constructions ci-après à condition que cela ne nécessite de renforcement des voies et réseaux publics les desservant :
- la restauration et l'aménagement des constructions existantes
 - l'extension des bâtiments existants, à condition que la surface hors-œuvre nette réalisée en extension n'excède celle du bâtiment existant
- [...]

Rédaction modifiée

- 1/ les travaux et constructions ci-après à condition que cela ne nécessite de renforcement des voies et réseaux publics les desservant :
- la restauration et l'aménagement des constructions existantes
 - l'extension dans la continuité d'un bâtiment principal à usage d'habitation d'une emprise au sol supérieure à 40m², sans pouvoir dépasser 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal appréciée à la date d'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU ;
 - la construction d'annexe, hors piscine, à un bâtiment principal à usage d'habitation dans un rayon de 20 mètres autour de celui-ci, calculés à partir de la façade la plus proche ;
 - les piscines dans un rayon de 25 mètres calculés à partir de la façade la plus proche du bâtiment principal à usage d'habitation auquel elles se rattachent ;
- [...]

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

[...]

Paragraphe ajouté :

Le nombre d'annexes ne devra pas être supérieur à 3 autour d'un bâtiment principal à usage d'habitation

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL**Rédaction initiale :**

Non réglementée.

Rédaction modifiée

L'extension d'un bâtiment principal à usage d'habitation ne pourra pas dépasser 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal appréciée à la date d'approbation de la révision simplifiée n°1 du PLU et sera limité à une emprise totale de 50 m².

L'emprise totale des annexes, hors piscine, est limitée à 50 m² sans pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal et ses extensions auxquels elles se rattachent.

ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMUM

[...]

Rédaction initiale :

2- La hauteur à l'égout du toit de la construction en extension ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus d'un mètre.

3 - Les bâtiments annexes doivent être édifiés sur un seul niveau.

Rédaction modifiée :

2- La hauteur des extensions des bâtiments à usage d'habitation ne devra pas dépasser la hauteur du bâti existant à l'exception de création d'étage et dans la limite d'une hauteur maximale fixée à 7 mètres au faîtage.

3- La hauteur des annexes à un bâtiment principal à usage d'habitation ne devra pas dépasser la hauteur de celui-ci et de ses extensions.

[...]

EN ZONE AGRICOLE

Article A2 - Occupations et utilisations soumises à des dispositions particulières

[...]

Rédaction initiale :

3/ Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

- a) Les constructions à usage d'habitation liées à l'exploitation agricole, à condition qu'elles soient nécessitées par le besoin de logement des actifs agricoles. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante

[...]

- c) Les bâtiments annexes des constructions autorisées dans la zone.

[...]

Rédaction modifiée

3/ Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

- a) Les constructions à usage d'habitation liées à l'exploitation agricole, à condition qu'elles soient nécessitées par le besoin de logement des actifs agricoles. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante
- b) l'extension dans la continuité d'un bâtiment principal à usage d'habitation d'une emprise au sol supérieure à 40m², sans pouvoir dépasser 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal appréciée à la date d'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU.
- c) [...]
- d) Les annexes, hors piscine, à un bâtiment principal à usage d'habitation, dans un rayon de 20 mètres autour de celui-ci, calculés à partir de la façade la plus proche
- e) les piscines dans un rayon de 25 mètres calculés à partir de la façade la plus proche du bâtiment principal à usage d'habitation auquel elles se rattachent,

[...]

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

[...]

Paragraphe ajouté :

Le nombre d'annexes ne devra pas être supérieur à 3 autour d'un bâtiment principal à usage d'habitation

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL**Rédaction initiale :**

Non réglementée.

Rédaction modifiée

L'extension d'un bâtiment principal à usage d'habitation ne pourra pas dépasser 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal appréciée à la date d'approbation de la révision simplifiée n°1 du PLU et sera limité à une emprise totale de 50 m².

L'emprise totale des annexes, hors piscine, est limitée à 50 m² sans pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal et ses extensions auxquels elles se rattachent.

ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMUM

[...]

Paragraphe ajouté :

La hauteur des extensions des bâtiments à usage d'habitation ne devra pas dépasser la hauteur du bâti existant à l'exception de création d'étage et dans la limite d'une hauteur maximale fixée à 7 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes à un bâtiment principal à usage d'habitation ne devra pas dépasser la hauteur de celui-ci et de ses extensions.

3- CONCLUSIONS SUR LES MODIFICATIONS APPORTEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU DE LEGUILLAC-DE-L'AUCHE

3-1- CONFORMITE DES DISPOSITIONS DE MISE EN OEUVRE

Le projet de Modification Simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Léguillac-de-l'Auche a pris en compte l'ensemble des contraintes et servitudes communales et intercommunales connues ou applicables sur les secteurs étudiés.

Rappelons que la commune n'est pas concernée par un SCoT à ce jour applicable (les études d'élaboration du SCoT de la vallée de l'Isle en Périgord débuteront en avril 2016).

3-2- RECEVABILITE DE LA PROCEDURE ET INCIDENCES DES MODIFICATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA QUALITE DES PAYSAGES

Conformément à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, la modification simplifiée du PLU de Léguillac-de-l'Auche portant sur plusieurs objets, respecte les points suivants :

➔ **Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,**

La présente modification simplifiée s'inscrit en cohérence avec le projet porté par le document d'urbanisme en vigueur. Elle porte sur des interventions ponctuelles, qui ne modifient pas la destination générale des sols, ni les règles majeures du règlement écrit. Les dispositions réglementaires modifiées relèvent avant tout d'une adaptation des règles à l'échelle de la CCIVS, et d'ajustements, en conséquence, des possibilités offertes en matière d'implantation des extensions et annexes des constructions à usage d'habitation.

➔ **Ne réduit pas un EBC, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,**

Aucun EBC n'a été modifié dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée. Aucun périmètre pré-existant délimitant une zone agricole ou naturelle et forestière n'est touché.

→ **Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisances de la qualité des sites,**

La modification simplifiée ne porte atteinte à aucune protection réglementaire sur les paysages, les milieux naturels ou les monuments, sites inscrits ou classés.

→ **Ne comporte pas de graves risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.**

La modification simplifiée ne comporte aucune évolution susceptible d'impacter significativement l'état initial de l'environnement dans la mesure où les dispositions réglementaires modifiées relèvent avant tout d'une adaptation des règles à l'échelle de la CCIVS, et d'ajustements, en conséquence, des possibilités offertes en matière d'implantation des extensions et annexes des constructions à usage d'habitation, en conformité avec les nouvelles exigences du code de l'urbanisme.

En effet, les modifications apportées par la présente procédure sont issues de la volonté des élus de la CCIVS, sans attendre l'approbation du document intercommunal, d'adapter les dispositions réglementaires en zones agricole et naturelle de manière cohérente sur l'ensemble des 9 communes de son territoire dotées d'un document d'urbanisme, et ce dans le respect des nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme et en prenant en compte les préconisations de la CDPENAF validées en séance du 10 février 2016.

Les plans locaux d'urbanisme en vigueur au sein du périmètre de la CCIVS autorisent d'ores et déjà l'extension des bâtiments existants et la réalisation d'annexes aux bâtiments principaux sans préciser souvent la zone d'implantation, les conditions de densité et de hauteur des futurs aménagements et constructions. L'objectif des modifications apportées concerne bien l'uniformisation des règles afin de continuer à permettre l'extension des bâtiments existants et la construction d'annexes, mais en imposant cette fois les préconisations suggérées par la CDPENAF.

Conformément à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, le projet de modification n'ayant pas pour effet de :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction de la zone naturelle, seule zone concernée par les modifications ;
 - diminuer les possibilités de construire ;
 - réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- ... la modification est effectuée selon une procédure simplifiée.

Durant la procédure et lors de la mise à disposition du dossier au public effectuée du 18 juillet au 9 septembre 2016, aucune observation n'a été enregistrée. Les Personnes Publiques Associées ont exprimé certaines recommandations mais n'ont pas formulé d'avis défavorables. La procédure de modification simplifiée a été approuvée par le Conseil Communautaire du 06/10/2016.

COMMUNE DE LEGUILLAC DE L'AUCHE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

Extrait des zones A et N

Modification simplifiée
Approuvée le 06/10/2016

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Zone A

Caractère de la zone

Cette zone recouvre des terrains peu équipés constituant un milieu à protéger en raison de son potentiel agronomique. Elle est le support de l'activité économique agricole qu'il convient de conserver dans la Commune. Sa vocation agricole est exclusive.

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

ARTICLE A.0 - RAPPELS :

I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

- 1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du Code de l'Urbanisme".
- 2°) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme et sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même Code.
- 3°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés Classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme¹.

II - Défrichement

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

III - Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme

L'avis du S.D.A.P. pourra être requis pour tout projet d'occupations ou d'utilisation du sol.

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non citée à l'article A.2 est interdite.

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

1/ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées.

2/ L'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants liés à l'activité agricole.

3/ Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

- a) Les constructions à usage d'habitation liées à l'exploitation agricole, à condition qu'elles soient nécessitées par le besoin de logement des actifs agricoles. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante

¹ Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire, pages 1 à 3.

- b) l'extension dans la continuité d'un bâtiment principal à usage d'habitation d'une emprise au sol supérieure à 40m², sans pouvoir dépasser 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal appréciée à la date d'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU.
- c) [...]
- d) Les annexes, hors piscine, à un bâtiment principal à usage d'habitation, dans un rayon de 20 mètres autour de celui-ci, calculés à partir de la façade la plus proche
- e) les piscines dans un rayon de 25 mètres calculés à partir de la façade la plus proche du bâtiment principal à usage d'habitation auquel elles se rattachent,

4/ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

5/ Les affouillement et exhaussements du sol, désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont destinés :

- aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
- à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole.

6/ les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

7/ les défrichements nécessités par les besoins de l'exploitation agricole.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE

-3-1-Accès

1/ Dispositions générales

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil, Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

2/ Dispositions propres aux accès créés sur la voirie départementale, hors agglomération

Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée. ... -- Ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe sis à 3 mètres en retrait de la limite de la chaussée, Cette distance est portée à 100 mètres lorsque la voie est classée à grande circulation.

-3-2- Voirie

Les voies publiques doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions qu'elles desservent. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

-4-1- Eau potable

Pour l'alimentation en eau potable, toute construction ou installation doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

-4-2- Assainissement

-a- Eaux usées

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conforme à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectés, stockés ou traités selon les cas, soit conformément aux prescriptions de l'arrêté du 13 février 1998 relatif à l'hygiène en milieu rural, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, étang, etc...) abandonné ou non, est interdit

-b- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe au droit du terrain d'assiette,

A défaut, ils ne doivent pas faire obstacle à leur libre écoulement.

ARTICLE A.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques de l'unité foncière (surface, forme, pente, etc...) et la nature du sol, doivent permettre de satisfaire la réglementation d'hygiène en vigueur.

Non réglementé pour les autres constructions et installations.

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

Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques existantes, à créer ou à modifier et aux emprises publiques.

1/ Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à QUINZE mètres au moins de l'axe des Voies.

Toutefois, lorsque l'alignement de la voie est défini, elles doivent être implantées à DIX mètres au moins du dit alignement.

2/ Dispositions particulières

Des implantations ne respectant pas les retraits minima prévus au § ci-dessus peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque le projet se situe le long d'un chemin rural non carrossable. - lorsque le projet prolonge une construction existante à conserver.
- pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux,

ARTICLE A.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les prescriptions de cet article s'appliquent à toutes les limites de propriété à l'exception des limites riveraines des Voies.

1/ Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à QUATRE mètres.

2/ Dispositions particulières

Des implantations en limites séparatives pourront être admises dans les cas suivants :

- pour les travaux d'extension visés à l'article A 2, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus,
- pour les bâtiments annexes visés à l'article A 2.
- pour les bâtiments agricoles, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées visées à l'article A 2.

Dans ces deux derniers cas, la hauteur de la construction édifiée sur la limite séparative ne doit pas excéder 3,50 mètres.

- Lorsqu'elles sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

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

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à HUIT mètres,

Cette distance peut être réduite de moitié lorsqu'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comporte pas de pièce habitable ou assimilée.

Toutefois, lorsque les constructions en vis-à-vis sont des bâtiments à usage d'exploitation agricole, et à condition que les règles minimales de sécurité soient observées, notamment pour éviter la propagation des incendies, il n'est pas fixé de distance minimale.

Le nombre d'annexes ne devra pas être supérieur à 3 autour d'un bâtiment principal à usage d'habitation.

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL

L'extension d'un bâtiment principal à usage d'habitation ne pourra pas dépasser 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal appréciée à la date d'approbation de la révision simplifiée n°1 du PLU et sera limité à une emprise totale de 50 m².

L'emprise totale des annexes, hors piscine, est limitée à 50 m² sans pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal et ses extensions auxquels elles se rattachent.

ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMUM

1/ Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction, Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2/ Règle

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder SEPT mètres.

Elle n'est pas réglementée dans les autres cas.

La hauteur des extensions des bâtiments à usage d'habitation ne devra pas dépasser la hauteur du bâti existant à l'exception de création d'étage et dans la limite d'une hauteur maximale fixée à 7 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes à un bâtiment principal à usage d'habitation ne devra pas dépasser la hauteur de celui-ci et de ses extensions.

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article R111.21 dudit Code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

A/ Dispositions générales

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

B/ Prescriptions particulières

1- Constructions à usage d'habitation ou assimilées (gîtes, etc. ...)

-a- Façades

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc., est interdit.

-b- Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente couvertes de tuiles mise en œuvre conformément aux règles de l'art :

- tuiles canal, romanes ou similaires lorsque la pente est inférieure à 45 %
- tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120 %

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.

-c- Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

2- Constructions à usage d'activité agricole ou d'équipement collectif d'infrastructure.

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes,

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur:

- peinture ou revêtement de couleur vive,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

ARTICLE A. 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉES CLASSES

Sans objet.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Non réglementé

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Zone N

Caractère de la zone

Cette zone constitue une zone naturelle, équipée ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux naturels et des paysages.

Elle englobe:

- un secteur Nr, zone naturelle qui présente des secteurs agricoles et des constructions existantes,
- un secteur Nh, zone naturelle déjà urbanisée où subsiste une capacité résiduelle limitée d'extension de l'urbanisation.

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

ARTICLE N.0-RAPPELS

I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

- 1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme".
- 2°) Les installations et travaux divers désignés à l'article R442-2 du code de l'urbanisme' sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-4et R 442-3 du même code'.
- 3°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme².

II - Défrichement

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Hors des espaces boisés classés, les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

III - Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123.1.7" du code de l'Urbanisme :

L'avis du S.D.A.P. pourra être requis pour tout projet d'occupations ou d'utilisation du sol.

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et installations autres que celles soumises à des conditions particulières citées à l'article N.2.

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

1/ les travaux et constructions ci-après à condition que cela ne nécessite de renforcement des voies et réseaux publics les desservant :

- la restauration et l'aménagement des constructions existantes
- l'extension dans la continuité d'un bâtiment principal à usage d'habitation d'une emprise au sol supérieure à 40m², sans pouvoir dépasser 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal appréciée à la date d'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU ;
- la construction d'annexe, hors piscine, à un bâtiment principal à usage d'habitation dans un rayon de 20 mètres autour de celui-ci, calculés à partir de la façade la plus proche ;
- les piscines dans un rayon de 25 mètres calculés à partir de la façade la plus proche du bâtiment principal à usage d'habitation auquel elles se rattachent.

² Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire, pages 1 à 3

2/ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

3/ Les affouillements et exhaussements de sols, désignés à l'article 444-2 du code de l'urbanisme lorsqu'ils sont destinés: aux recherches minières ou géologiques, aux - foule archéologiques.

En zone Nr :

1- Les Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que leur implantation soit conforme au règlement sanitaire départemental, à l'exception des installations classées.

2- Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

- a) La restauration et l'aménagement des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination desdits bâtiments pour un usage d'habitation uniquement.
- b) L'extension des bâtiments existants, à condition que la surface de plancher hors œuvre réalisée en extension ne pourra excéder celle du bâtiment existant.
- c) Les bâtiments annexes des constructions existantes, tels que garages, remises, abris.
- d) Les campings dits « à la ferme », soumis à simple déclaration, les gîtes ruraux, les piscines.

En zone Nh :

À condition qu'elles respectent les dispositions du règlement sanitaire départemental, que les voies publiques et réseaux d'eau et d'électricité existant aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter et d'être compatibles avec le caractère naturel du site, peuvent être admises des constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE

-3-1- Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une vole publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

-3-2- Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, la chaussée devra être empierrée et revêtue sur une largeur au moins égale à trois mètres.

-3-3- Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux constructions à usage d'équipement

collectif d'infrastructure, et travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

-1- Eau potable

Pour l'alimentation en eau potable, toute construction ou installation doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette,

-2- Assainissement

-a- Eaux usées

Toute construction pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées autres que celles à usage domestique devront être traitées et évacuées conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.

L'évacuation des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

-b- Eaux pluviales

- Réseau collectif existant :

Le raccordement à ce réseau des écoulements d'eaux pluviales de toute construction nouvelle est obligatoire. Toute évacuation dans une canalisation d'eaux usées d'un réseau séparatif est interdite.

- Réseau collectif inexistant : L'évacuation des eaux pluviales doit pouvoir être assurée et il ne doit pas être fait obstacle à leur libre écoulement.

ARTICLE N.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques de l'unité foncière (surface, forme, pente, etc...) et la nature du sol, doivent permettre de satisfaire la réglementation d'hygiène en vigueur.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la restauration et de l'extension d'une construction existante.

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

Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques existantes, à créer ou à modifier et aux emprises publiques.

1/ Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à DIX mètres au moins de l'axe des voies communales et des chemins ruraux et à QUINZE mètres au moins de l'axe des voies départementales.

2/ Dispositions particulières

Des implantations ne respectant pas les retraits minima prévus au § ci-dessus peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque le projet prolonge une construction existante,
- pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à TROIS mètres.

Des dispositions différentes peuvent être admises :

- lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant, lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus.
- pour les bâtiments annexes tels que garages, remises, abris, à condition que la hauteur totale de la construction n'excède pas 3.50 mètres,
- lorsqu'elles sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à SIX mètres lorsqu'il s'agit de deux constructions à usage d'habitation. Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis à vis ne comporte pas de pièce habitable ou assimilée.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages d'équipement collectif d'infrastructure, aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Le nombre d'annexes ne devra pas être supérieur à 3 autour d'un bâtiment principal à usage d'habitation.

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL

L'extension d'un bâtiment principal à usage d'habitation ne pourra pas dépasser 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal appréciée à la date d'approbation de la révision simplifiée n°1 du PLU et sera limité à une emprise totale de 50 m².

L'emprise totale des annexes, hors piscine, est limitée à 50 m² sans pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal et ses extensions auxquels elles se rattachent.

ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMUM

1- Constructions nouvelles à usage d'habitation

-a- Définition

La hauteur des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

-b- Règle

1- La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder celle des constructions les plus proches. Une tolérance de un mètre peut être admise pour améliorer l'intégration de la construction à son environnement naturel et bâti.

2- La hauteur des extensions des bâtiments à usage d'habitation ne devra pas dépasser la hauteur du bâti existant à l'exception de création d'étage et dans la limite d'une hauteur maximale fixée à 7 mètres au faîtage.

3- La hauteur des annexes à un bâtiment principal à usage d'habitation ne devra pas dépasser la hauteur de celui-ci et de ses extensions.

4- La hauteur n'est pas réglementée dans les autres cas.

ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article R111.21 dudit Code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

1- Façades

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc., est interdit. Pour la couleur des enduits il pourra être imposé la référence à un nuancier ou la référence aux enduits originaux (secteur de référence : le centre bourg).

2- Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles non vernissées mises en œuvre conformément aux règles de l'art.

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 %
- tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120 %.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.

3- Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises sont soumis aux même règles d'aspect que les constructions principales.

ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

1- et 2- Espaces libres et plantations

Non réglementées.

3- Espaces boisés classés

Au lieu-dit : « La Redoute »

Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions introduites par l'article L 130.1 du Code de l'urbanisme.

4 - Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123.17" du code de l'Urbanisme.

Les espaces boisés compris dans les secteurs repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements et équipements nécessaires à la circulation publique.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.