

Département de la Drôme

**Commune de
BEAUREGARD BARET**

Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION N°1

2. – PIÈCES ECRITES MODIFIÉES

- Règlement
- Orientations d'Aménagement



10, rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE

Département de la Drôme

Commune de
BEAUREGARD BARET

Plan Local d'Urbanisme

RÉVISION SIMPLIFIÉE N°2

3. – PIÈCE ECRITE MODIFIÉE – Règlement : zone Uif



Claude BARNERON - Urbaniste O.P.Q.U.
10, rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE

5.11.123
mars-13

**DÉPARTEMENT DE LA DRÔME
COMMUNE DE BEAUREGARD BARET**



**PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)
REVISION N°1 DU POS APPROUVE LE 18 JUILLET 1986**

REGLEMENT

révision prescrite le :
28/01/03
projet de révision arrêté le :
01/12/03
révision approuvée le :

18 NOV 2004
Le Maire



Conducteur d'opération :



DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE L'ÉQUIPEMENT DRÔME
Service Aménagement Nord, atelier d'aménagement
4, place Laënnec BP1013 26015 VALENCE cedex - TEL : 04.75.79.75.79

Maître d'oeuvre :



ATELIER D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT FLATUILLERIE
14 bis rue Duranti 75011 PARIS / Tel : 06 30 87 86 29
mail : f.latuillerie@libertysurf.fr / N° SIRET 445077845- Code APE 7421.

SOMMAIRE



TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

- Article 1 Champ d'application territorial du plan
- Article 2 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols
- Article 3 Division du territoire en zones
- Article 4 Risques naturels
- Article 5 Secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous sol
- Article 6 Adaptations mineures
- Article 7 Rappel des autorisations administratives relatives à l'acte de construire ou à divers modes d'occupation ou d'utilisation des sols
- Article 8 Reconstruction des bâtiments sinistrés

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone UA
- Chapitre 2 Dispositions applicables à la zone UB
- Chapitre 3 Dispositions applicables à la zone UF

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

- Chapitre 1 Dispositions applicables aux zones AU
- Chapitre 2 Dispositions applicables aux zones AUr

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

- Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone A

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

- Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone N

TITRE VI : RAPPEL DE TEXTES LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

- Article 1 Champ d'application territorial du plan
- Article 2 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols
- Article 3 Division du territoire en zones
- Article 4 Risques naturels
- Article 5 Secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous sol
- Article 6 Adaptations mineures
- Article 7 Rappel des autorisations administratives relatives à l'acte de construire ou à divers modes d'occupation ou d'utilisation des sols
- Article 8 Reconstruction des bâtiments sinistrés

TITRE I: DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Beauregard Baret.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal:

1.-Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan.

2.-Les articles R 111-2, R 111-3-1, R 111-3-2, R111-4, R 111-14-2, R 111-15, R 111-21 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-après:

Article R 111-2: Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article L 111-3: Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis à vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers, à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. « Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme ».

Article R 111-3-1: Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles, en raison de leur localisation, d'être exposées à des nuisances graves.

Article R 111-3-2: Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques¹.

¹ Les vestiges ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du Code pénal (alerter M. le Directeur Régional des Affaires Culturelles) 6, quai St Vincent 69 001 LYON Tél. 04.72.00.44.00.

Article R 111-4: Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans 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 difficiles 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 l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:

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

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

Article R 111-14-2 : Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n° 76-628 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur destination ou leurs dimensions sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111-15 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret et notamment des dispositions d'un schéma directeur approuvé dans le cas visé en c) de l'article R 122-15.

Article R 111-21 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

3.-Les dispositions de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

Les dispositions de l'article 1^{er} du décret n°86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation.

4.-La loi du 3 janvier 1992 sur l'eau.

5.-La loi du 8 janvier 1993 relative à la protection des paysages.

6.-La loi n° 85.30 du 9 janvier 1985 relative à la protection et à l'aménagement de la montagne.

7.-La loi n°92.1444 du 31 décembre 1992 sur le bruit et son décret d'application n°95.21 du 9 janvier 1995, relatif au classement des infrastructures sonores.

Conformément aux dispositions de ces textes, un arrêté préfectoral définit le classement sonore des infrastructures, précise les secteurs affectés par le bruit, le niveau sonore à prendre en compte et l'isolement acoustique de façade requis.

8.-La loi du 2 février 1995 sur le renforcement de la protection de l'environnement, et notamment ses dispositions intégrées dans l'article L 111-1-4 ci-dessous :

Article L 111-1-4 : « En dehors des espaces urbanisés de communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan d'Occupation des Sols, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un tireté et repérées au plan par les indices suivants :

Zones urbaines :

-**Zones urbaines** dites zones **U** correspondant aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ; éventuellement à l'intérieur de ces zones, des terrains cultivés à protéger et inconstructibles en application de l'article L 123-1(9) du Code de l'Urbanisme peuvent être localisés.

Zones à urbaniser :

-**Zones à urbaniser** dites zones **AU** qui peuvent être urbanisées à l'occasion soit d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme, soit de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de constructions prévues par les orientations d'aménagements et le règlement ;

Zones agricoles :

-**Zones agricoles** dites zones **A**, correspondant aux 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 activités agricoles ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif sont seules autorisées en zone A.

Zones naturelles :

-**Zones naturelles et forestières** dites zones **N** correspondant aux 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.

Sur les documents graphiques, caractérisés par une trame spécifique, figurent en outre :

- Les secteurs où les nécessités de la protection contre l'existence de risques naturels justifient que soient interdites ou soumises à conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non.
- Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations directement liées à l'exploitation de ces ressources naturelles sont autorisées.

Article 4 – Risque naturels

Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels et dans le respect des règles propres à chacune des zones, s'appliquent les dispositions suivantes :

Toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des ouvrages techniques directement liés au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau, et qu'ils ne soient pas susceptibles d'aggraver les risques ou qu'ils soient incompatibles avec les risques.

Article 5 – Secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous sol, dans lesquels les constructions et les installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées

Conformément à l'article R-123-11 du code de l'urbanisme, dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique, sont autorisées les exploitations de carrière et les installations de premier traitement. Dans ces secteurs, conformément aux articles L-511-1 et suivants du code de l'environnement, l'ouverture et l'exploitation des installations classées sont soumises à autorisation ou déclaration préalables.

Article 6 - Adaptations mineures

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

Article 7 – Rappel des autorisations administratives relatives à l'acte de construire ou à divers modes d'occupation ou d'utilisation des sols

- « quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, doit, au préalable, obtenir un permis de construire sous réserve des dispositions des articles L422-1 à L422-5. Le même permis est exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume ou de créer des niveaux supplémentaires.

En outre, certaines installations de faibles dimensions ou nécessaires au fonctionnement des services publics sont exemptées de permis de construire mais sont soumises à un régime déclaratif (article L422-2 du code de l'urbanisme).

- La création d'un lotissement est subordonnée à l'autorisation de lotir définie par les articles R315.3 et suivants du code de l'urbanisme.
- Conformément aux articles L-511-1 et suivants du code de l'environnement, l'ouverture et l'exploitation des installations classées sont soumises à autorisation ou déclarations préalables.
- L'ouverture et la mise en exploitation des carrières sont soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement.
- Le stationnement pendant plus de 3 mois d'une caravane isolée en dehors d'un terrain aménagé est soumis à l'autorisation définie par les articles R443-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- L'ouverture et l'aménagement d'un terrain de camping sont soumis à autorisation dès qu'il peut accueillir soit plus de 20 campeurs sous tente, soit plus de 6 tentes à la fois (article R443-7 du code de l'urbanisme).
- L'édification d'une clôture est soumise à déclaration définie par les articles L441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les « installations et travaux divers » sont soumis à l'autorisation préalable définie par les articles R442-1 et suivants du code de l'urbanisme, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois. Ce sont : les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sport ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins 10 véhicules, les dépôts susceptibles de contenir au moins 10 véhicules, les affouillements et les exhaussements du sol (plus de 100m² et plus de 2 m de dénivelé).
- Dans les espaces boisés classés indiqués sur les plans, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à l'autorisation définie par l'article R130-1 du code de l'urbanisme.

- En vertu de l'article L130-1 du code de l'urbanisme, les défrichements ne sont pas autorisés dans les espaces boisés classés indiqués sur les plans.

Article 8 – reconstruction d'un bâtiment sinistré

- La reconstruction d'un bâtiment sinistré est autorisée à l'identique.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone UA

Chapitre 2 Dispositions applicables à la zone UB

Chapitre 3 Dispositions applicables à la zone UF

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Zone centrale dense à vocation d'habitat, de services et d'activités, couvrant les centres anciens.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA2.

Article UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Dans la zone UA, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après:

- Les constructions ou installations classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve de respecter l'esprit de la composition routière définie dans les orientations d'aménagement :

- Les constructions à usage :
 - . d'habitation isolée, jumelée ou groupée
 - . de bureaux
 - . de services (banques, agences de voyages, professions libérales, agences immobilières, assurances,...)
 - . de commerces
 - . d'équipements collectifs publics ou privés (salles polyvalentes, foyers pour personnes âgées, salles de cinéma, écoles, équipements sportifs, hôpitaux et cliniques)
 - . d'hôtels et de restaurants
 - . de stationnements collectifs (garages ou aires de stationnement dont le nombre de places est supérieur à 9 véhicules).
- Les piscines.
- Les annexes nécessaires aux constructions précitées.
- Les clôtures.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées, que si elles respectent les conditions ci-après:

- L'aménagement et l'extension des constructions à usage agricole, sous réserve de ne pas engendrer des nuisances pour le voisinage.
- Les constructions à usage artisanal et les entrepôts commerciaux, sous réserve que l'emprise au sol n'excède pas 250m² et sous réserve de ne pas engendrer des nuisances pour le voisinage.
- Les installations classées soumises à autorisation, sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du service médical ou scolaire.
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes dont la création serait normalement interdite dans la zone, sous réserve qu'il n'en résulte pas d'accroissement des nuisances ou des inconvénients qu'elles présentent.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Le long des routes départementales 522, 435 et 125b, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Pour les accès automobiles (portails, portes de garage, etc..) un recul minimum de 5,00 m par rapport à l'alignement peut être imposé.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Pour les opérations d'ensemble, il sera prévu obligatoirement un point de regroupement adapté aux obligations liées à la collecte des ordures ménagères.

Article UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU

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

La mise en place des moyens pour répondre aux besoins hydrauliques destinés à la lutte contre l'incendie devra être prévue dans les opérations d'ensemble.

II - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et eaux visant à la limitation des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

2 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation (Code de la Santé publique)

Le rejet des eaux usées, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable. Celle-ci fixe suivant la nature du réseau les caractéristiques des effluents, et les pré-traitements nécessaires et conformes à la réglementation en vigueur

III - ELECTRICITE

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coûts hors de proportions avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou en cas d'impossibilité technique par câbles isolés pré-assemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

IV - TELEPHONE

Le réseau téléphonique sera enterré, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coûts hors de proportions avec l'aménagement prévu.

Article UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

Article UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La construction à l'alignement sera respectée.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes et situées en retrait de l'alignement pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, de même que pour les ouvrages techniques réalisés dans le but d'intérêt général (par exemple WC, cabines téléphonique, postes de transformation EDF, abris

voyageur...) pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage. Dans ce cas, ces règles de recul ou d'alignement ne s'appliqueront pas.

En tout état de cause, ces dispositions pourront être admises uniquement sous réserve d'une bonne intégration dans le site et sur justificatif technique.

Article UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble, avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4m pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Sauf impossibilité technique ou architecturale, les annexes seront accolées au bâtiment d'habitation principale ou intégré à son volume.

Article UA9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

Article UA10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée par la projection verticale de tout point du bâtiment à partir du sol naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage, est limitée à 12 m.

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure ou inférieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

Article UA11 - ASPECT EXTERIEUR

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Dispositions particulières

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé, que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si :

- La toiture d'un bâtiment isolé est à un seul pan.
- Les toitures ont une pente inférieure à 30 % ou supérieure à 60 %.
- La couleur des matériaux de couverture n'est pas dans le ton des toitures environnantes et si ces matériaux ne sont pas teintés par un procédé durable.
- Les enduits extérieurs et les boiseries peintes sont de couleur vive ne respectant pas la tonalité générale du site urbain.
- La partie minérale des clôtures excède une hauteur de 1,50 m, sauf dans le cas de clôtures intégrées à la construction ou contiguës à des clôtures existantes.
- Si les passées de toitures sont inférieures à 0,50 m.

Pour la réhabilitation des bâtiments existants, les dispositions suivantes pourront être prescrites :
Les volumes tirent leurs caractères architecturaux de leur simplicité :

- leur plan est rectangulaire ou trapézoïdal
- les volumes sont hauts (au moins R+1)
- les pentes de couverture sont proches de 30°, lorsque la tuile canal est employée.
- les dénivelés de toit varient entre 50 et 80 cm, sauf sur le mur gouttereau le mieux exposé ou donnant sur la cour où on peut réaliser d'importantes dénivelés de toit sur consoles qui abritent l'entrée, balcons, escaliers et autres éléments intermédiaires du bâtiment où l'utilisation du bois est préconisée
- les teintes dominantes sont liées aux matériaux de constructions les plus visibles : noyer vieilli ou teinte chêne moyen pour les boiseries, rouge nuancé ou vieilli pour les toitures et ocre, gris beige pour les façades.
- les ouvertures seront de préférence plus hautes que larges
- la réalisation des caissons en sous-toiture est interdite. La peinture des bandeaux en couleur claire et les bandeaux épais sont interdits.
- pour les travaux de réhabilitation de bâtiments anciens, les enduits seront réalisés suivant les règles de l'art à la chaux "aérienne éteinte pour le bâtiment". Plusieurs types de décors peints sont encore visibles : encadrements d'ouvertures, chaînages d'angle, ouverture en trompe-l'œil. Il est souhaitable de les pérenniser à l'occasion des actions de restauration.
- Exceptionnellement, la clôture pourra être accompagnée par le maintien ou le prolongement d'un mur existant maçonné en pierres.

Ces dispositions peuvent être adaptées pour des bâtiments utilisant les énergies nouvelles.

Article UA12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres, en dehors des voies publiques, sauf cas d'impossibilité foncière dûment justifiée..

Est applicable l'art. L123.2-1 du code de l'urbanisme sur l'exonération de stationnement possible pour les constructions à caractère social (P.L.A, ...)

Article UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondants à l'importance de l'immeuble à construire.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Zone de constructions à usage d'habitation individuelle isolée, jumelée ou groupée, de services et d'activités.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB2.

Article UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Dans la zone UB, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles vérifient les conditions énoncées ci-après:

- Les constructions ou installations classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve de respecter l'esprit de la composition routière définie dans les orientations d'aménagement :

- Les constructions à usage :
 - d'habitation
 - de bureaux
 - de services (banques, agences de voyages, professions libérales, agences immobilières, assurances,...)
 - de commerces
 - d'équipements collectifs publics ou privés (salles polyvalentes, foyers pour personnes âgées, salles de cinéma, écoles, équipements sportifs, hôpitaux et cliniques)
 - d'hôtels et de restaurants
 - de stationnements collectifs (garages ou aires de stationnement dont le nombre de places est supérieur à 9 véhicules).
- Les piscines.
- Les annexes nécessaires aux constructions précitées.
- Les lotissements à usage d'habitation.
- Les clôtures.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions ci-après:

- L'aménagement et l'extension des constructions à usage agricole, sous réserve de ne pas engendrer des nuisances pour le voisinage.
- Les constructions à usage artisanal et les entrepôts commerciaux, sous réserve que l'emprise au sol n'excède pas 250m² et sous réserve de ne pas engendrer des nuisances pour le voisinage.
- Les installations classées soumises à autorisation, sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du service médical ou scolaire.
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes dont la création serait normalement interdite dans la zone, sous réserve qu'il n'en résulte par d'accroissement des nuisances ou des inconvénients qu'elles présentent.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Le long des routes départementales 522, 125b et 435, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Pour les accès automobiles (portails, portes de garage, etc..), un recul minimum de 5,00 m par rapport à l'alignement peut être imposé.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Pour les opérations d'ensemble, il sera prévu obligatoirement un point de regroupement adapté aux obligations liées à la collecte des ordures ménagères.

Article UB4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX

I - EAU

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

La mise en place des moyens pour répondre aux besoins hydrauliques destinés à la lutte contre l'incendie devra être prévue dans les opérations d'ensemble.

1 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et eaux visant à la limitation des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

2 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation (Code de la Santé publique).

Le rejet des eaux usées, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable. Celle-ci fixe suivant la nature du réseau les caractéristiques des effluents, et les pré-traitements nécessaires et conformes à la réglementation en vigueur

III - ELECTRICITE

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportions avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension sera réalisé en souterrain.

IV - TELEPHONE

Le réseau téléphonique sera enterré.

Article UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

Article UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées au plan, toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture, d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites de même que pour les ouvrages techniques, réalisés dans le but d'intérêt général (par exemple WC, cabines téléphoniques, postes de transformations EDF, abris voyageur...) pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage. Dans ce cas, ces règles de recul ou d'alignement ne s'appliqueront pas.

En tout état de cause, ces dispositions pourront être admises uniquement sous réserve d'une bonne intégration dans le site et sur justificatif technique.

Article UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées soit en limite soit en retrait d'au moins 3 mètres.

La distance d'implantations par rapport à la limite d'une zone agricole A doit être égale à la hauteur de la construction, avec un minimum de 10,00 m.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit l'immeuble.

Article UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORTS AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4m pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Sauf impossibilité technique ou architecturale, les annexes seront accolées au bâtiment d'habitation principale.

Article UB9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

Article UB10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée par la projection verticale de tout point du bâtiment à partir du sol naturel, ouvrage techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions, mesurées au faitage, est limitée à 12 mètres pour les équipements collectifs et à 9 mètres pour les autres bâtiments.

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure ou inférieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

Article UB11 - ASPECT EXTERIEUR

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Dispositions particulières

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si :

- La toiture d'un bâtiment isolé est à un seul pan.
- Les toitures ont une pente inférieure à 30 % ou supérieure à 60 %.
- La couleur des matériaux de couverture n'est pas dans le ton des toitures environnantes et si ces matériaux ne sont pas teintés par un procédé durable.
- Les enduits extérieurs et les boiseries peintes sont de couleur vive ne respectant pas la tonalité générale du site urbain.
- La partie minérale des clôtures excède une hauteur de 1,50 m, sauf dans le cas de clôtures intégrées à la construction ou contiguës à des clôtures existantes.
- Si les passées de toitures sont inférieures à 0,50 m.

Pour la réhabilitation des bâtiments existants, les dispositions suivantes pourront être prescrites :
Les volumes tirent leurs caractères architecturaux de leur simplicité :

- leur plan est rectangulaire ou trapézoïdal
- les volumes sont hauts (au moins R+1)
- les pentes de couverture sont proches de 30° lorsque la tuile canal est employée.
- les dépassées de toit varient entre 50 et 80 cm, sauf sur le mur gouttereau le mieux exposé ou donnant sur la cour où on peut réaliser d'importantes dépassées de toit sur consoles qui abritent l'entrée, balcons, escaliers et autres éléments intermédiaires du bâtiment où l'utilisation du bois est préconisée
- les teintes dominantes sont liées aux matériaux de constructions les plus visibles : noyer vieilli ou teinte chêne moyen pour les boiseries, rouge nuancé ou vieilli pour les toitures et ocre, gris beige pour les façades.
- les ouvertures seront de préférence plus hautes que larges
- la réalisation des caissons en sous-toiture est interdite. La peinture des bandeaux en couleur claire et les bandeaux épais sont interdits.
- pour les travaux de réhabilitation de bâtiments anciens, les enduits seront réalisés suivant les règles de l'art à la chaux "aérienne éteinte pour le bâtiment". Plusieurs types de décors peints sont encore visibles : encadrements d'ouvertures, chaînages d'angle, ouverture en trompe-l'œil. Il est souhaitable de les pérenniser à l'occasion des actions de restauration.
- Exceptionnellement, la clôture pourra être accompagnée par le maintien ou le prolongement d'un mur existant maçonné en pierres.

Ces dispositions peuvent être adaptées pour des bâtiments utilisant les énergies nouvelles.

Article UB12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Est applicable l'art. L123.2-1 du code de l'urbanisme sur l'exonération de stationnement possible pour les constructions à caractère social (P.L.A, ...)

Article UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondants à l'importance de l'immeuble à construire.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Non réglementé.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux emprises autoroutières. Elle est destinée à recevoir les constructions et installations concourant au fonctionnement de l'autoroute, ainsi qu'aux activités économiques qui y sont liées.

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

Article UF1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UF1 sont interdites.

Article UF2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous condition :

- qu'elles soient directement liées aux besoins et à l'exploitation de l'autoroute
- si par leur situation ou leur importance elles n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics,
- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.

Dans ce cas, sont autorisés :

- Les constructions ou installations classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les constructions à usage :
 - de bureaux
 - de services
 - de commerces
 - d'équipements collectifs
 - d'hôtels et de restaurants
 - de stationnement
 - d'habitations, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liées aux activités de la zone.
- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de loisirs ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins dix véhicules.
- Les installations classées.

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UF3 - ACCES ET VOIRIE

L'article R111.4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales, reste applicable.

Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Article UF4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - ALIMENTATION EN EAU

Eau potable :

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

II - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Eaux usées :

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseaux, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature du sol et conforme à la réglementation en vigueur.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

III - ELECTRICITE

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.

Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré-assemblé ou posé.

IV - TELEPHONE

Le réseau téléphonique sera enterré sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Article UF5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

Article UF6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à 5 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies publiques et à 40 m de l'axe de l'autoroute.

Toutefois, pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites pour les constructions ou installations classées ou non et les ouvrages techniques, nécessaires à l'exploitation et à la gestion de l'autoroute. Dans ce cas, ces règles de recul ou d'alignement ne s'appliqueront pas.

Article UF7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 5 mètres.

Article UF8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4m pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article UF9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

Article UF10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues), ne peut excéder 10 mètres.

La hauteur totale des clôtures doit être au maximum de 2 mètres.

Article UF11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Article UF12 - STATIONNEMENT

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

Article UF13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants le Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UF14 - POSSIBILITES MAXIMALES DE CONSTRUCTION

Non réglementée.

ZONE Uif

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine à vocation d'activités économiques correspondant à l'activité de feux d'artifice

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

ARTICLE Uif 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les constructions à usage agricole.
- Les dépôts de véhicules.
- Les aires de jeux et de sport.
- Les carrières.
- Les éoliennes.
- Le stationnement des caravanes, les terrains de camping et caravaning et les habitations légères de loisirs.

ARTICLE Uif 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à condition de respecter les dispositions mentionnées :

- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des occupations et utilisations du sol autorisées.
- Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumis à autorisation sous condition de s'intégrer.

ARTICLE Uif 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE Uif 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

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

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Il doit respecter les conditions prévues aux articles L.1331-1 et suivants du code de la santé publique.

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau collectif d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

Eaux pluviales

Le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur.

ELECTRICITE

Sauf cas d'impossibilité technique, réseau électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain.

TELEPHONE – RESEAUX CABLES :

Sauf cas d'impossibilité technique toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.

ARTICLE Uif 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement actuel ou futur.

Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement en fonction des contraintes techniques.

ARTICLE Uif 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives à condition que toutes mesures soient prises afin d'éviter la propagation des incendies et sauf sur les limites séparatives en limite d'une zone urbaine ou à urbaniser à usage principal d'habitat.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE Uif 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE Uif 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Uif 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres au faîtage.

ARTICLE Uif 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte aux caractères ou à l'intérêt des lieux existants ainsi qu'aux paysages urbains.

L'article R.111-21 du code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

ARTICLE Uif 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE Uif 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les haies devront être composées à partir de végétaux locaux et mélangés adaptés à la région.

ARTICLE Uif 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1 Dispositions applicables aux zones AU

Chapitre 2 Dispositions applicables aux zones AUr

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Il s'agit d'une zone, non constructible actuellement en raison de l'insuffisance des équipements, mais qui peut être urbanisée à l'occasion d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme.

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

Article AU1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU2.

Article AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Dans la zone AU, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et les installations, éventuellement classées, nécessaires au fonctionnement des services publics (voirie, réseaux divers, station d'épuration, traitement des déchets, transport collectif,...) dont la localisation ne dénature pas le caractère des lieux, et rendu indispensable par des nécessités techniques.
- L'aménagement et l'extension des bâtiments existants, dans la limite d'une SHON de 250 m², et lorsque les travaux envisagés ne sont pas de nature à compromettre ultérieurement l'urbanisation de la zone.
- les piscines et leurs annexes liées à une construction existante.
- les clôtures.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Pour les accès automobiles (portails, portes de garage, etc.), un recul minimum de 5,00 m par rapport à l'alignement peut être imposé.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique, doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Article AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU

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

La mise en place des moyens pour répondre aux besoins hydrauliques destinés à la lutte contre l'incendie devra être prévue dans les opérations d'ensemble.

1 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et eaux visant à la limitation des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

2 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation (Code de la Santé publique).

Le rejet des eaux usées, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable. Celle-ci fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques des effluents, et les pré-traitements nécessaires et conformes à la réglementation en vigueur

III - ELECTRICITE

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportions avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension sera réalisé en souterrain.

IV - TELEPHONE

Le réseau téléphonique sera enterré.

Article AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

Article AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées au plan, toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture, d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, de même que pour les ouvrages techniques, réalisés dans le but d'intérêt général (par exemple WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageur...) pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage. Dans ce cas, ces règles de recul ou d'alignement ne s'appliqueront pas.

En tout état de cause, ces dispositions pourront être admises uniquement sous réserve d'une bonne intégration dans le site et sur justificatif technique.

Article AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance, comptée horizontalement, de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

La distance d'implantation par rapport à la limite d'une zone agricole A doit être égale à la hauteur de la construction avec un minimum de 10,00 m.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4m pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Sauf impossibilité technique ou architecturale, les annexes seront accolées au bâtiment d'habitation principale.

Article AU9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

Article AU10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée par la projection verticale de tout point du bâtiment à partir du sol naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions, mesurée au faitage, est limitée à 12 mètres pour les équipements collectifs et à 9 mètres pour les autres bâtiments.

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure ou inférieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

Article AU11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect extérieur des aménagements et extensions des constructions existantes, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ne doivent pas porter atteinte aux caractères ou à l'intérêt des lieux existants ainsi qu'aux paysages urbains.

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Dispositions particulières

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si :

- Les toitures ont une pente inférieure à 30 % ou supérieure à 60 %.
- La couleur des matériaux de couverture n'est pas dans le ton des toitures environnantes et si ces matériaux ne sont pas teintés par un procédé durable.
- Les enduits extérieurs et les boiseries peintes sont de couleur vive ne respectant pas la tonalité générale du site urbain.
- La partie minérale des clôtures excède une hauteur de 1,50 m, sauf dans le cas de clôtures intégrées à la construction ou contiguës à des clôtures existantes.
- Si les passées de toitures sont inférieures à 0,50 m.

Pour la réhabilitation des bâtiments existants, les dispositions suivantes pourront être prescrites :

Les volumes tirent leurs caractères architecturaux de leur simplicité :

- leur plan est rectangulaire ou trapézoïdal
- les volumes sont hauts (au moins R+1)
- les pentes de couverture sont proches de 30° lorsque la tuile canal est employée.
- les dépassées de toit varient entre 50 et 80 cm, sauf sur le mur gouttereau le mieux exposé ou donnant sur la cour où on peut réaliser d'importantes dépassées de toit sur consoles qui abritent l'entrée, balcons, escaliers et autres éléments intermédiaires du bâtiment où l'utilisation du bois est préconisée
- les teintes dominantes sont liées aux matériaux de constructions les plus visibles : noyer vieilli ou teinte chêne moyen pour les boiseries, rouge nuancé ou vieilli pour les toitures et ocre, gris beige pour les façades.
- les ouvertures seront de préférence plus hautes que larges
- la réalisation des caissons en sous-toiture est interdite. La peinture des bandeaux en couleur claire et les bandeaux épais sont interdits.
- pour les travaux de réhabilitation de bâtiments anciens, les enduits seront réalisés suivant les règles de l'art à la chaux "aérienne éteinte pour le bâtiment". Plusieurs types de décors peints

sont encore visibles : encadrements d'ouvertures, chaînages d'angle, ouverture en trompe-l'œil. Il est souhaitable de les pérenniser à l'occasion des actions de restauration.

- Exceptionnellement, la clôture pourra être accompagnée par le maintien ou le prolongement d'un mur existant maçonné en pierres.

Ces dispositions peuvent être adaptées pour des bâtiments utilisant les énergies nouvelles

Article AU12 - STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Article AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU_r

Elle correspond aux zones à urbaniser, destinées à être ouvertes à l'urbanisation lors de la réalisation d'opérations d'aménagement à vocation dominante d'habitat, conformément aux conditions d'aménagement et d'équipement définies dans le règlement et dans les orientations d'aménagement et en raison de la capacité suffisante des équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement) situés en périphérie immédiate de cette zone.

Elle comporte les secteurs AU_r, à vocation d'habitat, et AU_{Lr}, à destination d'activités de tourisme et de loisir.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU_r1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU_r2.

ARTICLE AU_r2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées dans la zone, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage, et sous réserve également que les murs de soutènement, éventuellement nécessaires aux exhaussements de sol, soient réalisés en pierre ou avec un parement en pierre.

Sont autorisées notamment, sous réserve :

- de s'intégrer dans le cadre d'une opération de lotissement ou de constructions groupées, compatible avec un aménagement cohérent de la totalité de la zone, conformément aux conditions d'aménagement et d'équipement définies dans les orientations d'aménagement,
- et, d'une part de respecter l'orientation générale du bâti, d'autre part que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments s'intègrent dans le milieu environnant :

A) Dans le secteur AU_r.

- 1) Si les voiries, les travaux d'assainissement et d'alimentation en eau potable sont réalisés.
- 2) Ces constructions doivent être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement de 6000 m² minimum et respectant les orientations d'aménagement. Cette surface minimum d'opération ne s'impose pas dans le cas de terrain résiduel.

Dans ce cas, sont autorisées les constructions à vocation de commerces ou d'artisanat, d'équipement collectif et d'habitat :

- les maisons d'habitation,
- les hôtels et restaurants,
- les stationnements,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins 10 véhicules,
- les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exercice des occupations et utilisations du sol admises par ailleurs, et qu'elles ne soient pas incompatibles avec le voisinage,
- les installations classées soumises à autorisation sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du service médical ou scolaire,
- l'aménagement et l'extension limitée des constructions à usage agricole existantes sous réserve de ne pas engendrer des nuisances pour le voisinage,
- les piscines,
- les annexes nécessaires aux constructions précitées,
- les clôtures.

B) Dans le secteur AULr :

- Les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations d'aménagement respectant les orientations d'aménagement.
- Les constructions et changements d'affectation des constructions existantes liés à la création, au développement et à la gestion des activités de tourisme et de loisir.
- Les musées, les halls d'exposition et de vente, les bureaux, les services, les commerces, les activités artisanales, les entrepôts, les hôtels, les restaurants, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au caractère touristique de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone à condition :
 - qu'elles soient incorporées dans le bâtiment d'activité,
 - que leur surface hors œuvre nette ne dépasse pas 250 m² de SHON. Le permis de construire pourra être refusé si l'activité n'est pas déjà installée sur la zone.
- Les aires de stationnement.
- Les clôtures.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUr3 - ACCES ET VOIRIE

La création de voies nouvelles sera compatible avec les orientations d'aménagement et conforme aux emplacements réservés mentionnés sur les plans de zonage du PLU.

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Le long de la route départementale, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Article AUr4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

I - EAU

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

En outre, les besoins hydrauliques nécessaires à la défense contre l'incendie doivent être assurés.

II - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et eaux visant à la limitation des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

2 - Eaux usées :

Eaux usées domestiques : toute construction, à usage d'habitation ou d'activité, doit être raccordée au réseau d'égout public, s'il existe. En cas de raccordement difficile ou d'absence de réseau, sera admis un dispositif d'assainissement autonome adapté aux surfaces, formes et pente du terrain, à la nature du sol, et conforme à la réglementation et aux normes techniques en vigueur (SGA)

En fonction des circonstances particulières et notamment si le dispositif d'assainissement autonome est susceptible d'atteindre à la salubrité publique, l'autorisation de sa réalisation pourra être conditionnée par la production d'une étude sur l'aptitude des sols à l'assainissement autonome, aux frais du pétitionnaire.

III - ELECTRICITE

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportions avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension sera réalisé en souterrain.

IV - TELEPHONE

Le réseau téléphonique sera enterré sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportions avec l'aménagement prévu.

Article AUr5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour tout aménagement d'une construction existante qui ne pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, la forme des parcelles et la nature des sols doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conformément à la législation en vigueur.

Article AUr6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées au plan, toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Pour les accès automobiles (portails, portes de garage etc.) un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement peut être imposé.

Ces dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques, réalisés dans le but d'intérêt général (par exemple WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageur...) pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage. Dans ce cas, ces règles de recul ou d'alignement ne s'appliqueront pas.

En tout état de cause, ces dispositions pourront être admises uniquement sous réserve d'une bonne intégration dans le site et sur justificatif technique

Article AUr7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 m.

Toutefois, les annexes séparées de l'habitation de hauteur inférieure à 4 m, pourront être édifiées en limite de propriété.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article AUr8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4m pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article AUr9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé

Article AUr10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des constructions est mesurée par la projection verticale de tout point du bâtiment à partir du sol naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Celle-ci ne devra pas être supérieure à 9 m.

Cette hauteur est ramenée à 4 m pour les annexes.

La hauteur des murs de clôture ne doit pas être supérieure à :

- 1,20 m (soit mur, soit mur plus grillage avec un maximum de 1,2m y compris le grillage),
- 2 m des limites séparatives.

Article AUr11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte aux caractères ou à l'intérêt des lieux existants ainsi qu'aux paysages urbains.

L'article R.111-21 du code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Dispositions particulières

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si :

- La toiture d'un bâtiment isolé est à un seul pan
- Les toitures ont une pente inférieure à 30% ou supérieure à 60%
- La couleur des matériaux de couverture n'est pas dans le ton des toitures environnantes et si ces matériaux ne sont pas teintés par un procédé durable.
- Les enduits extérieurs et les boiseries peintes sont de couleur vive ne respectant pas la tonalité générale du site urbain
- La partie minéral des clôtures excède une hauteur de 1,50 m, sauf dans le cas de clôtures intégrées à la construction ou contiguës à des clôtures existantes.
- Si les passées de toiture sont inférieures à 0,50m

Pour la réhabilitation des bâtiments existants, les dispositions suivantes pourront être prescrites :

Les volumes tirent leurs caractères architecturaux de leur simplicité :

- Leur plan est rectangulaire ou trapézoïdal ;
- Les volumes sont hauts (au moins R+1) ;
- Les pentes de couverture sont proches de 30° lorsque la tuile canal est employée ;
- Les dépassées de toit varient entre 50 et 80 cm sauf sur le mur gouttereau le mieux exposé ou donnant sur la cour où on peut réaliser d'importantes dépassées de toit sur consoles qui abritent l'entrée, balcons, escaliers et autres éléments intermédiaires du bâtiment où l'utilisation du bois est préconisée.
- Les teintes dominantes sont liées aux matériaux de constructions les plus visibles : noyer vieilli ou teinte chêne moyen pour les boiseries, rouge nuancé ou vieilli pour les toitures ocre, gris beige pour les façades.
- Les ouvertures seront de préférence plus hautes que larges
- La réalisation des caissons en sous-toiture est interdite. La peinture des bandeaux en couleur claire et les bandeaux épais sont interdits
- Pour les travaux de réhabilitation de bâtiments anciens, les enduits seront réalisés suivant les règles de l'art à la chaux « aérienne éteinte pour le bâtiment » Plusieurs types de décors peints sont encore visibles : encadrement d'ouvertures, chaînages d'angles, ouverture en trompe l'œil. Il est souhaitable de les pérenniser à l'occasion des actions de restauration.
- Exceptionnellement, la clôture pourra être accompagnée par le maintien ou le prolongement d'un mur existant maçonné en pierres.

Ces dispositions peuvent être adaptées pour des bâtiments utilisant les énergies nouvelles

Article AUr12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors de voies publiques :

- Maison individuelle 2 emplacements par logement dont 1 en garage couvert
- Restaurant 1 emplacement pour 3 places
- Bureau 1 emplacement pour 50m²
- Artisanat/ activité 1 emplacement pour 50m²

Pour les opérations d'ensemble comprenant plus de 4 logements, il sera prévu un stationnement commun destiné aux visiteurs soit 1 place par logement.

Article AUr13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondants à l'importance de l'immeuble à construire.

Les plantations sur les parcelles supports des constructions, devront être de préférence composées d'arbres d'essences locales.

Les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible (ex. pose de dallages sur sable avec géotextile).

Les haies devront être composées à partir de végétaux locaux et mélangés, adaptés à la région.

Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit.

Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- *La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition ;*
- *Les conifères et laurier-palme (prunus laurocerasus) sont interdits. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré ;*
- *Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.*



Plutôt qu'une haie monospécifique uniforme sur muret ...



... préférer une haie panachée d'essences champêtres locales noyant le grillage de protection

- Mélanger harmonieusement les différentes essences :
 - alternez les arbustes caducs et les persistants,
 - alternez les feuillages légers et ceux qui sont plus imposants ou denses,
 - alternez les arbustes à port retombant avec ceux qui sont dressés.

Pour une haie courte et étroite (un seul rang), le nombre de variétés différentes sera limité à 4 ou 5, organisées en séquence qui se répètera tout au long de la haie.

Si la haie est longue et large (2 rangs) elle peut comporter plus d'arbustes différents (8 à 10 au maximum).

La liste d'essences sera adaptée à la fonction (ou aux fonctions) souhaitée pour la haie (brise vent, brise vue, décorative, fruitière, etc...).

Pour une haie champêtre classique, les essences d'arbustes pourront être choisies dans la liste suivante :

<i>noisetier (corylus avellana)</i>
<i>charmille (carpinus betulus)</i>
<i>fusain (euonymus alatus)</i>
<i>cornouiller (cornus alba)</i>
<i>deutzia (deutzia x)</i>
<i>seringat (philadelphus)</i>
<i>rosier paysager (rosa)</i>
<i>lilas (syringa)</i>

<i>spirée (spirea)</i>
<i>weigelia (wegelia)</i>
<i>amelanchier (amelanchier canadensis)</i>
<i>arbre à perruque (cotinus coggygria)</i>
<i>érable de Montpellier (acer monspessulanum)</i>
<i>abelia (abelia floribunda)</i>
<i>chêne vert (quercus ilex)</i>

Si l'on cherche plus spécialement à favoriser la présence d'oiseaux les essences suivantes sont particulièrement adaptées :

<i>Sureau (sambucus)</i>
<i>Aronia (ARonia grandiflora)</i>
<i>Cornouiller (Cornus alba)</i>
<i>Viorne obier (viburnum opulus)</i>

<i>Sorbier des oiseaux (sorbus aucuparia)</i>
<i>Cornouiller sanguin (cornus sanguinea)</i>
<i>Amélanchier (amélanchier canadensis)</i>

SECTION III-POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUr14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Non réglementé.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone agricole, équipé ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comporte : - un secteur As lié à un intérêt écologique (ZNIEFF et Natura 2000)

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 4 des dispositions générales, figurant en titre I du présent règlement.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATIONS DU SOL

Article A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions autres que celle liées à l'activité agricole,
- Les carrières,
- Les terrains de camping et de caraving, ainsi que le stationnement des caravanes isolées, à l'exception du camping à la ferme,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux), autre que ceux liés à l'activité agricole,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attractions ouverts au public,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisé dans la zone agricole,
- Les installations classées qui ne sont pas liées à l'activité agricole ou qui ne sont pas nécessaire au fonctionnement du service public,
- Les piscines et les annexes non liées à une habitation existante,
- Les équipements de productions d'énergie de types éolienne.

Article A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

A) Dans la zone A sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions et les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics (voirie, réseaux divers, station d'épuration, traitement des déchets ménagers et assimilés, transport collectif,...) dont la localisation ne dénature pas le caractère des lieux, et est rendue indispensables par des nécessités techniques ;

Pour les habitations existantes, à condition que la surface totale initiale de l'habitation soit supérieure à 40 m² dans la zone agricole, est donc autorisée :

- leur aménagement,
- leur extension limitée à 33% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 250 m² de surface de plancher taxable, intégrant donc les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules (existant + extension),
- l'adjonction d'annexes sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 35 m² d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

Pour les bâtiments repérés pour changement de destination (symbolisé par une étoile) est autorisé : le changement de destination pour l'habitation dans la limite de 200 m² de surface de plancher.

Sont admises, sous condition :

- Si par leur situation ou leur importance elles n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépense de fonctionnement des services publics,
- Si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.

Dans ce cas, sont autorisés :

- 1 - Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricole, y compris les habitations et à proximité immédiates des bâtiments existants, sauf impossibilité réglementaire ou technique.
 - 2 - Les installations classées nécessaires et liés à l'activité agricoles.
 - 3 - Les exhaussements et affouillements du sol liés à l'activité agricole.
 - 4 - Les clôtures.
 - 5 - Les antennes de télécommunications, sous réserve de ne pas porter préjudices au caractère des lieux avoisinants et aux activités agricoles.
- B) **Dans le secteur As**, les occupations et utilisations du sol autorisé au titre du point **A** sont admises sous condition du respect des intérêts écologiques. La construction de bâtiments nouveaux devra se faire à proximité immédiate des constructions existantes, sauf impossibilité réglementaire ou technique.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 - ACCES ET VOIRIE

L'article R111.4 du code de l'Urbanisme, rappelé dans les dispositions Générales reste applicable. Pour les accès automobiles (portails, porte de garage, etc...) un recul minimum de 5,00 m par rapport à l'alignement peut être imposé.

Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Voirie :

Les dimensions, tracé profils et caractéristiques des voies doivent être adapté aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Article A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU

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

II - ASSAINISSEMENT

a - Eaux usées domestiques :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'égout public. En cas de raccordement difficile ou impossible au réseau, pourra être admis un dispositif d'assainissement autonome (adapté aux surfaces, formes et pentes du terrain, à la nature du sol), conforme à la réglementation (au schéma général d'assainissement). L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et fossés est interdite.

b - Eaux usées agricoles :

Le déversement dans les égouts des effluents autres que les eaux usées domestiques est soumis à autorisation préalable du gestionnaire du réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. En cas d'impossibilité de raccordement ou d'absence de réseau, pourra être admis pour les effluents agricoles un dispositif de traitement.

c - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour toute construction ou installation nouvelle qui ne pourra pas être raccordée au réseau collectif d'assainissement, la forme des parcelles et la nature des sols doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, conformément à la législation en vigueur.

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

Les constructions doivent être édifiées en recul, au minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique.

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

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes, à l'intérieur de ces marges de recul, pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc ...

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture, d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites de même que pour les ouvrages techniques, réalisés dans le but d'intérêt général (par exemple WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageur...) pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, ces dispositions pourront être admises uniquement sous réserve d'une bonne intégration dans le site et sur justificatif technique.

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

La distance, comptée horizontalement, de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété 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 5 m.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

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

Une distance d'au moins 5 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Article A 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Article A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée par la projection verticale de tout point du bâtiment à partir du sol naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Sauf contrainte technique particulière, cette hauteur, mesurée à l'égout de toiture, ne doit pas excéder :

- 9 m pour les bâtiments à usage d'habitation,
- 15 m pour les autres constructions autorisées à l'article A2.

Il n'est pas fixé de hauteur limite pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public et pour les ouvrages techniques d'intérêt collectif.

Article A 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Dispositions particulières

Le permis de construire pour les bâtiments d'habitation peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si :

- La toiture d'un bâtiment isolé est à un seul pan.
- Les toitures ont une pente inférieure à 30 % ou supérieure à 60 %.

- La couleur des matériaux de couverture n'est pas dans le ton des toitures environnantes et si ces matériaux ne sont pas teintés par un procédé durable.
- Les enduits extérieurs et les boiseries peintes sont de couleur vive et ne respectant pas la tonalité générale du site.
- La partie minérale des clôtures excède une hauteur de 1,50 m, sauf dans le cas de clôtures intégrées à la construction ou contiguës à des clôtures existantes.
- Si les passées de toitures sont inférieures à 0,50 m.

Pour la réhabilitation des bâtiments existants et destinés à l'habitation, les dispositions suivantes pourront être prescrites :

Les volumes tirent leurs caractères architecturaux de leur simplicité :

- leur plan est rectangulaire ou trapézoïdal,
- les pentes de couverture sont proches de 30° lorsque la tuile canal est employée,
- les dépassées de toit varient entre 50 et 80 cm, sauf sur le mur gouttereau le mieux exposé ou donnant sur la cour où on peut réaliser d'importantes dépassées de toit sur consoles qui abritent l'entrée, balcons, escaliers et autres éléments intermédiaires du bâtiment où l'utilisation du bois est préconisée,
- les teintes dominantes sont liées aux matériaux de constructions les plus visibles : noyer vieilli ou teinte chêne moyen pour les boiseries, rouge nuancé ou vieilli pour les toitures et ocre, gris beige pour les façades,
- les ouvertures seront de préférence plus hautes que larges,
- la réalisation des caissons en sous-toiture est interdite. La peinture des bandeaux en couleur claire et les bandeaux épais sont interdits,
- Exceptionnellement, la clôture pourra être accompagnée par le maintien ou le prolongement d'un mur existant maçonné en pierres.

Ces dispositions peuvent être adaptées pour des bâtiments utilisant les énergies nouvelles.

Article A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques

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

Un plan descriptif des espaces verts existants et protégés doit être joint à la demande de permis de construire. Les plantations qui perturbent et ferment le paysage sont interdites.

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Chapitre 1 Dispositions applicables aux zones N

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison, d'une part de l'existence de la zone forestière et d'autre part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique.

L'aménagement et l'extension limitée des bâtiments existants sont admis à condition qu'ils ne portent atteinte, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Elle permet d'accueillir des exploitations de carrières et les installations de premier traitement, en raison de la richesse du sous-sol, dans les secteurs délimités par une trame spécifique sur les documents graphiques.

Cette zone comporte :

- Le secteur N1, destiné à l'accueil d'équipements sportifs, de loisirs et de plein air.
- Le secteur Ns, comportant un intérêt écologique (ZNIEFF et Natura 2000).
- Le secteur Nd, destiné à une installation de stockage de déchets inertes.

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 4 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les secteurs de carrière relatifs à l'exploitation des richesses du sous-sol, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 5 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

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

Article N 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage de commerces, de bureaux et de services,
- Les entrepôts commerciaux,
- Les constructions à usage de stationnement,
- Les constructions à usage d'activités autres que celle autorisées dans les conditions définies à l'article N2,
- Les constructions à usage d'hôtel restaurant,
- Les carrières en dehors des espaces délimités sur les documents graphiques par la trame spécifique représentant les secteurs de carrière,
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées,

- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux),
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs,
- Les installations classées qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement du service public à l'exception de celles autorisées par ailleurs (carrières et installations de premier traitement),
- Les équipements de production d'énergie de type éolienne,
- Les piscines et bâtiments annexes non liés à une habitation existante,

Article N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

A) Dans la zone N sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions et les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics (voirie, réseaux divers, station d'épuration, traitement des déchets, transport collectif,...) dont la localisation ne dénature pas le caractère des lieux, et rendues indispensables par des nécessités techniques.

Toutes les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- si par leur situation ou leur importance elles n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics,
- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.
- si elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestières, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Dans ce cas, sont autorisés :

- 1 - L'aménagement et l'extension des bâtiments existants, dans la limite d'une surface hors œuvre nette totale ne dépassant pas 250 m² de SHON après travaux.
- 2 - L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'activités existantes, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage.
- 3 - Le changement d'affectation des bâtiments existants à destination de l'habitat et des activités non nuisantes pour le voisinage, s'ils présentent à la fois les qualités suivantes :
 - Qualité architecturale qui justifie leur préservation et leur rénovation,
 - Qu'ils soient bâti de murs pleins et qu'il soit couvert d'un toit,
 - Que leur aménagement soit réalisé dans le volume existant.
- 4 - Les piscines et leurs annexes sous réserve qu'elles soient liées à une habitation existante et qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation.

5 – Les antennes de télécommunication.

B) Dans le secteur N1, seuls sont autorisés les équipements socio-éducatif, culturel, sportif, de loisirs, de plein air, hôtelier, de restauration et d'hébergement touristique.

C) Dans le secteur Ns, les occupations et utilisations du sol autorisées au titre du point A sont admises sous condition du respect des intérêts écologiques. Sont interdits le changement d'affectation des bâtiments existant et la réhabilitation des ruines.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 - ACCES ET VOIRIE

L'article R111.4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans le titre I : Dispositions Générales, reste applicable.

Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Article N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU

Tout aménagement à usage d'habitation et d'activités doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

II - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

Tout aménagement doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

2 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour tout aménagement qui ne pourra pas être raccordée au réseau collectif d'assainissement, la forme des parcelles et la nature des sols doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, conformément à la législation en vigueur. Dans ce cas, la surface minimale de terrain sera de 1 000 m².

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

Sauf indications contraires portées au plan, toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture, d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites de même que pour les ouvrages techniques, réalisés dans le but d'intérêt général (par exemple WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageur...) pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, ces dispositions pourront être admises uniquement sous réserve d'une bonne intégration dans le site et sur justificatif technique.

Article N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance, comptée horizontalement, de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

En limite de la zone jouxtant ou située à proximité d'une zone agricole A existante ou future, la distance d'implantation doit être égale à la hauteur de la construction avec un minimum de 10,00 m.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4m pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Sauf impossibilité technique ou architecturale, les annexes seront accolées au bâtiment d'habitation principale.

Article N9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

Article N10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée par la projection verticale de tout point du bâtiment à partir du sol naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des extensions des constructions, mesurée au faîtage, est limitée à 9 mètres.

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure ou inférieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

Article N11 - ASPECT EXTERIEUR

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Dispositions particulières

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si :

- La toiture d'un bâtiment isolé est à un seul pan.
- Les toitures ont une pente inférieure à 30 % ou supérieure à 60 %.
- La couleur des matériaux de couverture n'est pas dans le ton des toitures environnantes et si ces matériaux ne sont pas teintés par un procédé durable.
- Les enduits extérieurs et les boiseries peintes sont de couleur vive ne respectant pas la tonalité générale du site urbain.
- La partie minérale des clôtures excède une hauteur de 1,50 m, sauf dans le cas de clôtures intégrées à la construction ou contiguës à des clôtures existantes.
- Si les passées de toitures sont inférieures à 0,50 m.

Pour la réhabilitation des bâtiments existants, les dispositions suivantes pourront être prescrites :

Les volumes tirent leurs caractères architecturaux de leur simplicité :

- leur plan est rectangulaire ou trapézoïdal,
- les volumes sont hauts (au moins R+1),
- les pentes de couverture sont proches de 30° lorsque la tuile canal est employée,
- les dépassées de toit varient entre 50 et 80 cm sauf sur le mur gouttereau le mieux exposé ou donnant sur la cour où on peut réaliser d'importantes dépassées de toit sur consoles qui abritent l'entrée, balcons, escaliers et autres éléments intermédiaires du bâtiment où l'utilisation du bois est préconisée,
- les teintes dominantes sont liées aux matériaux de constructions les plus visibles : noyer vieilli ou teinte chêne moyen pour les boiseries, rouge nuancé ou vieilli pour les toitures et ocre, gris beige pour les façades,
- les ouvertures seront de préférence plus hautes que larges,
- la réalisation des caissons en sous-toiture est interdite. La peinture des bandeaux en couleur claire et les bandeaux épais sont interdits,
- pour les travaux de réhabilitation de bâtiments anciens, les enduits seront réalisés suivant les règles de l'art à la chaux "aérienne éteinte pour le bâtiment". Plusieurs types de décors peints sont encore visibles : encadrements d'ouvertures, chaînages d'angle, ouverture en trompe-l'œil. Il est souhaitable de les pérenniser à l'occasion des actions de restauration,
- Exceptionnellement, la clôture pourra être accompagnée par le maintien ou le prolongement d'un mur existant maçonné en pierres.

Ces dispositions peuvent être adaptées pour des bâtiments utilisant les énergies nouvelles.

Article N12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Est applicable l'art. L123.2-1 du code de l'urbanisme sur l'exonération de stationnement possible pour les constructions à caractère social (P.L.A, ...)

Article N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondants à l'importance de l'immeuble à construire.

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Non réglementé.

TITRE VI : RAPPEL DE TEXTES LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES

Il s'agit d'un rappel des articles du Code de l'Urbanisme importants pour l'utilisation du sol.

- REGLES GENERALES D'UTILISATION DU SOL :

ARTICLE L 110

Le territoire français est le territoire commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

- REGLES GENERALES DE L'URBANISME QUI RESTENT APPLICABLES SUR LES TERRITOIRES DOTES D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME :

ARTICLE R 111-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE R 111-3-2

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

ARTICLE R 111-4

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans 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 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 des voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

ARTICLE R 111-14-2

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-628 du 10 Juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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 111-21

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

PREVISIONS ET REGLES D'URBANISME – PLAN LOCAL D'URBANISME :

ARTICLE L 121-1

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux,

la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L.111-1-1.

ARTICLE L 123-1

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 n° 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 desdites 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 :

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

2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature

des constructions autorisées ;

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

4° 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 ;

5° 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 13° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;

6° 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 ;

7° 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 ;

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

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

10° 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 ;

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

12° 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 ;

13° 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 123-2

Dans les zones urbaines, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;

b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

ARTICLE L 123-3

Dans les zones d'aménagement concerté, le plan local d'urbanisme précise en outre :

a) La localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;

b) La localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

Il peut également déterminer la surface de plancher développée hors œuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot, en fonction, le cas échéant, de la nature et de la destination des bâtiments.

ARTICLE L 123-4

Dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages, le plan local d'urbanisme peut déterminer les conditions dans lesquelles les possibilités de construction résultant du coefficient d'occupation du sol fixé pour l'ensemble de la zone pourront être transférées en vue de favoriser un regroupement des constructions sur d'autres terrains situés dans un ou plusieurs secteurs de la même zone.

Dans ces secteurs, les constructions ne sont autorisées qu'après de tels transferts, les possibilités de construire propres aux terrains situés dans ces secteurs s'ajoutant alors aux possibilités transférées ; la densité maximale de construction dans ces secteurs est fixée par le règlement du plan.

En cas de transfert, la totalité du terrain dont les possibilités de construction sont transférées est frappée de plein droit d'une servitude administrative d'interdiction de construire constatée par un acte authentique publié au bureau des hypothèques. Cette servitude ne peut être levée que par décret pris sur avis conforme du Conseil d'Etat.

ARTICLE L 123-5

Le plan local d'urbanisme approuvé est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS :

ARTICLE R 123-10

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir, comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R 332-15 et R 332-16. La surface hors œuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L 123.1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

ARTICLE R 112-2

La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.

- b) Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.
- c) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules.
- d) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production.
- e) D'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a), b), et c) ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation, et dans la limite de cinq mètres carrés par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

EMPLACEMENTS RESERVES ET SERVITUDES INSTITUES PAR LE PLAN

ARTICLE L 123-17

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

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

DROITS DE DELAISSEMENT

ARTICLE L. 230-1

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

ARTICLE L. 230-2

Au cas où le terrain 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 de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

ARTICLE L. 230-3

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter 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 cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L.13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

ARTICLE L. 230-4

Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

ARTICLE L. 230-5

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants 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 L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

ESPACES BOISES CLASSES

ARTICLE L 130-1

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. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement.

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 à l'article 157 du code forestier.

« Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 Juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa ».

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres Ier et II du code forestier;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63.810 du 6 Août 1963 ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

ARTICLE R 130-5

Sous réserve des dispositions de l'article R 130.1, toute coupe ou abattages d'arbres compris dans un espace boisé classé est subordonné à une autorisation expresse. Si celle-ci n'est pas prononcée dans les quatre mois de la saisine, l'accord est réputé refusé.

L'autorité compétente pour statuer sur la demande se prononce par arrêté.

L'autorisation peut être subordonnée à des prescriptions spéciales concernant notamment la technique de gestion, le respect de certains peuplements, l'obligation de procéder à des reboisements ou à des plantations de remplacement.

La décision est notifiée au demandeur par lettre recommandée accompagnée, lorsque la

décision est négative ou assortie de prescriptions, d'une demande d'avis de réception postal.

L'autorisation est valable deux ans. Elle peut toutefois, si la coupe ou l'abattage n'ont pu être pratiqués qu'au cours des années pour lesquelles l'autorisation a été donnée, être prolongée d'une année.

Les coupes rases doivent être suivies dans les cinq ans de travaux de reboisement, à défaut de régénération naturelle.