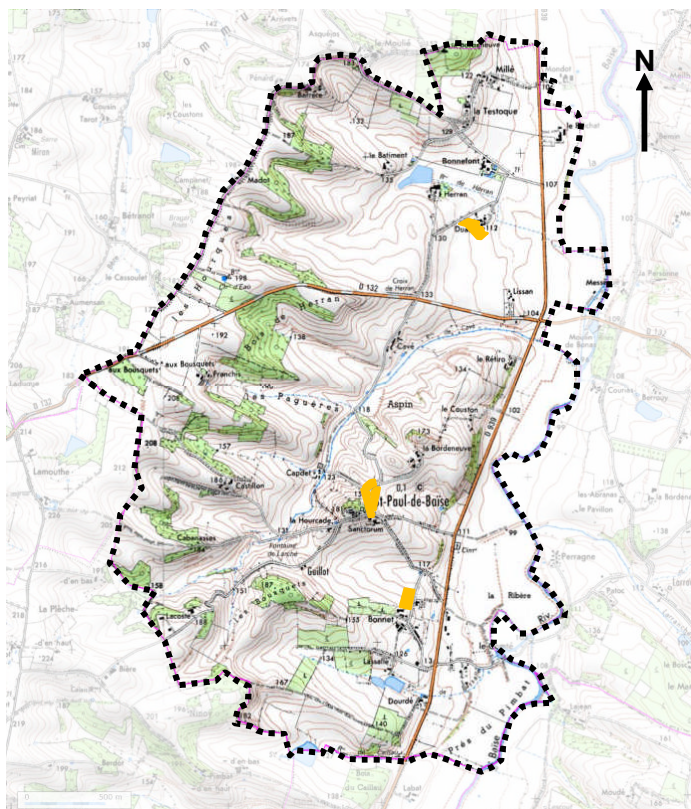


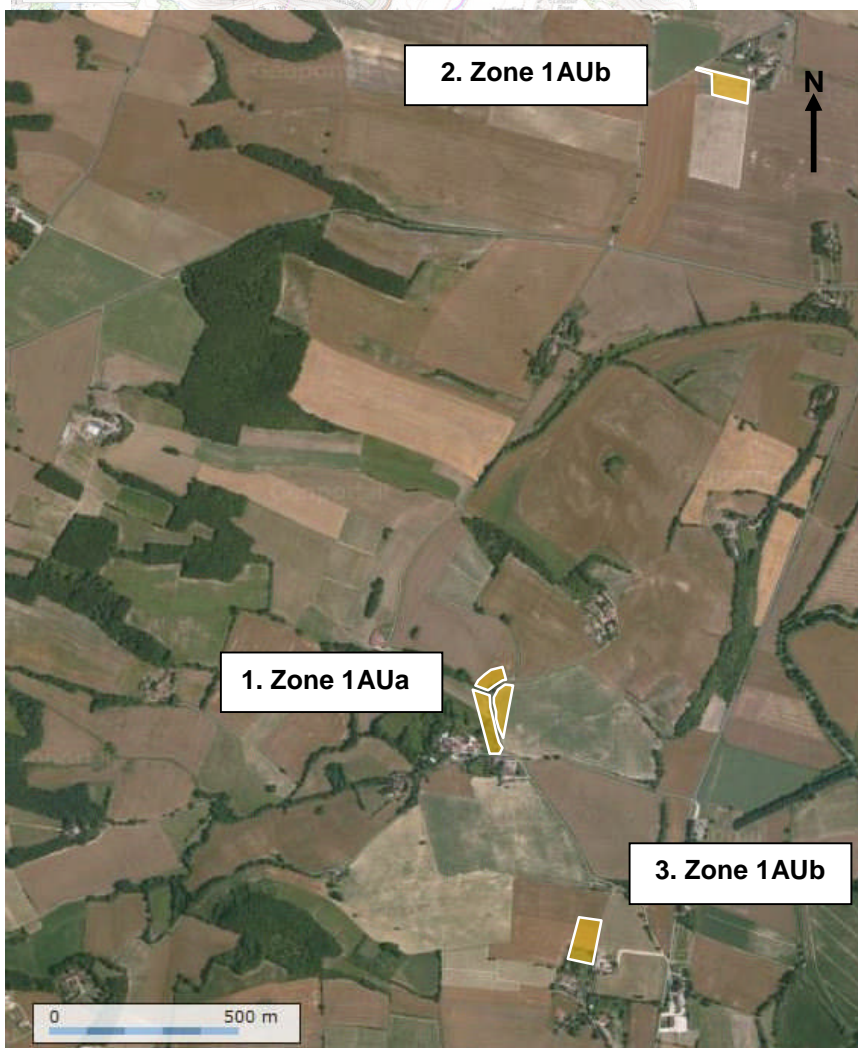
SOMMAIRE

LOCALISATION DES ZONES 1AU.....	2
1. ZONES 1AUA DES SECTEURS A, B ET C DU BOURG DE SAINT-PAUL-DE-BAÏSE.....	2
2. ZONE 1AUB DU SECTEUR DE DUHART.....	4
3. ZONES 1AUB DU SECTEUR DE BONNET	6

LOCALISATION DES ZONES 1AU

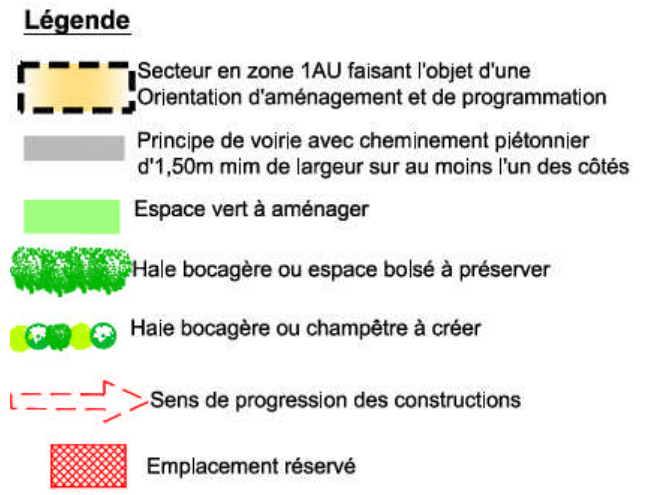
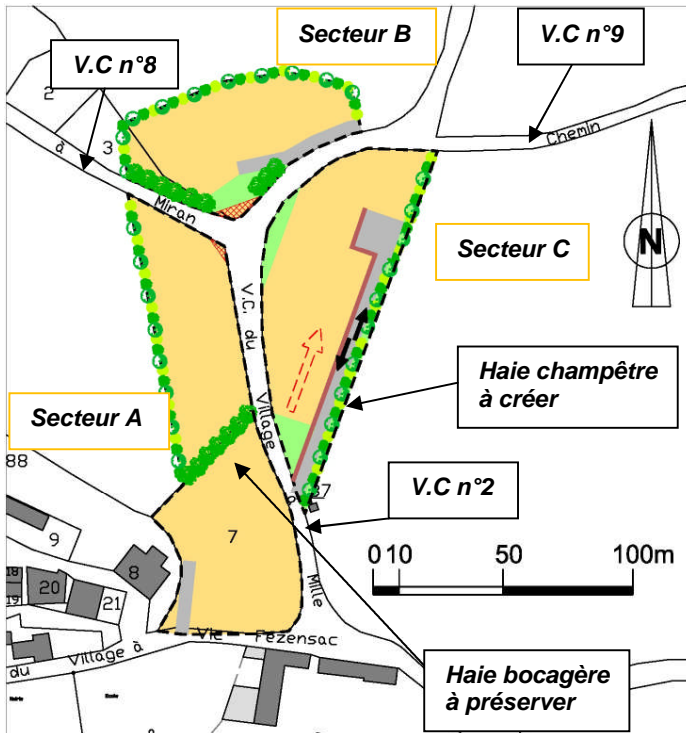


Source : Extrait de la carte IGN de Géoportail

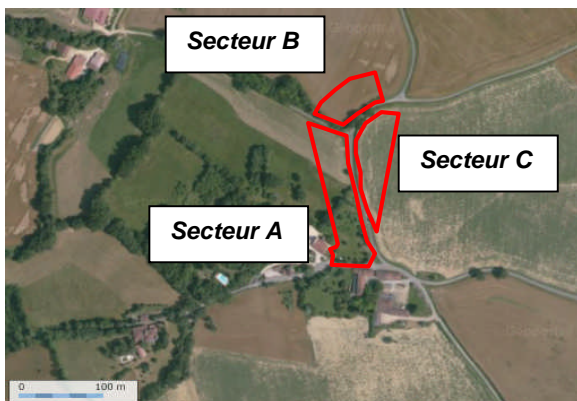


Source : Extrait de la vue aérienne de Géoportail

1. ZONES 1AUa DES SECTEURS A, B ET C DU BOURG DE SAINT-PAUL-DE-BAÏSE

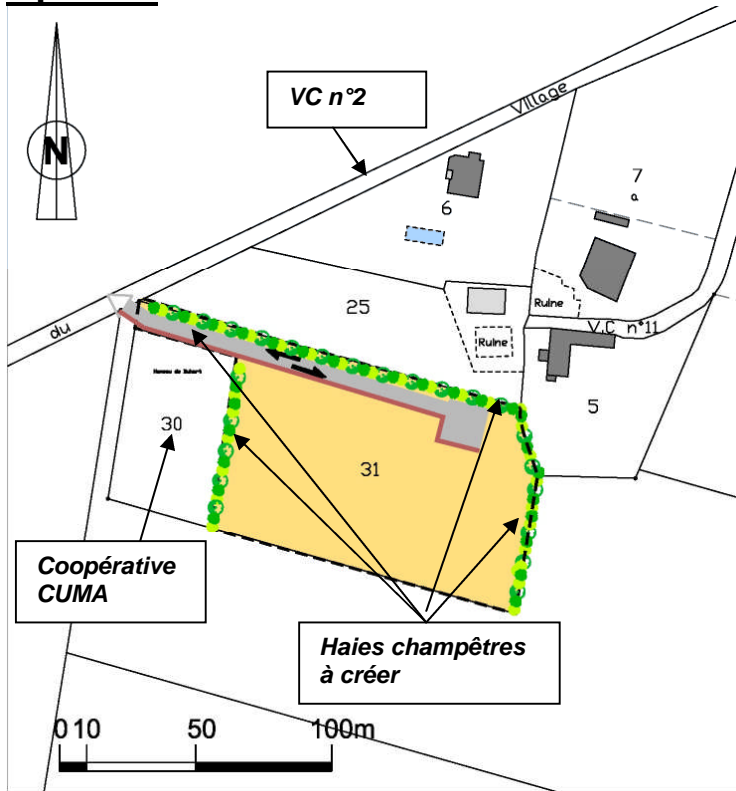


SUPERFICIE DE LA ZONE : Secteur A : 0,55 hectare ; Secteur B : 0,32 hectare; Secteur C : 0,5 hectare
MODALITES OPERATOIRES : une opération d'ensemble pour chaque secteur : Secteur A : 4 à 6 lots ; Secteur B : 2 à 3 lots ; Secteur C : 3 à 5 lots
TAILLE MOYENNE DES PARCELLES : Secteurs A et B : parcelles d'environ 900m ² à 1100m ² ; Secteur C : parcelles d'environ : 750m ² à 950m ²
PRINCIPES D'AMENAGEMENT :
Principe de voirie Secteur A : les 2 lots situés au Sud seront desservis par un accès commun relié à la VC n°2 ; Les autres lots auront leur accès depuis la VC n°2. Secteur B : les lots seront desservis par un accès commun donnant sur le V.C n°8 Secteur C : création d'une voie à double sens concernant une raquette de retournement et dont l'entrée/sortie se fera au Sud de la zone depuis la VC n°2. Les carrefours seront par ailleurs à aménager.
Principe de liaison douce Liaison douce pour piétons à prévoir le long de la voie de desserte dans le secteur C.
Principe d'espaces collectifs Une haie champêtre sera à créer à l'Est de la voie de desserte du secteur C afin de réduire l'impact des constructions vis-à-vis du paysage. Les espaces verts seront à aménager autour du carrefour entre la VC n°2 et le V.C n°8
Emplacement réservé Prévoir des emplacements réservés au niveau du carrefour entre la VC n°2 et le Chemin rural n°10 afin qu'il soit sécurisé.
Principe d'implantation au sein de la parcelle L'implantation du bâti se fera à 20 mètres minimum de V.C n°1 afin de garder la perspective sur l'entrée de bourg.
Principe de protection des éléments identitaires Le tronçon de haie bocagère du secteur A est à préserver.








2. ZONE 1Aub DU SECTEUR DE DUHART

Option 1



Légende

-  Secteur en zone 1AU faisant l'objet d'une Orientation d'aménagement et de programmation
-  Principe de voirie avec cheminement piétonnier d'1,50m mim de largeur sur au moins l'un des côtés
-  Principe de liaison douce
-  Espace vert à aménager
-  Haie bocagère ou champêtre à créer

SUPERFICIE DE LA ZONE : 0,89 hectare

MODALITES OPERATOIRES : une opération d'ensemble de 4 à 6 lots

TAILLE MOYENNE DES PARCELLES : Parcelles d'environ 1400m² à 1600m²

PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

Principe de voirie

Création d'une voie à double sens comprenant une raquette de retournement. L'entrée s'effectuera depuis la VC n°2.

Principe de liaison douce

Liaison douce pour piétons à prévoir le long de la voie de desserte.

Principe d'espaces collectifs

Une haie champêtre sera à planter au Sud-Ouest de la voie de desserte pour créer un espace tampon entre la coopérative CUMA et l'entrée du lotissement.

Emplacement réservé

Sans objet.

Principe d'implantation au sein de la parcelle

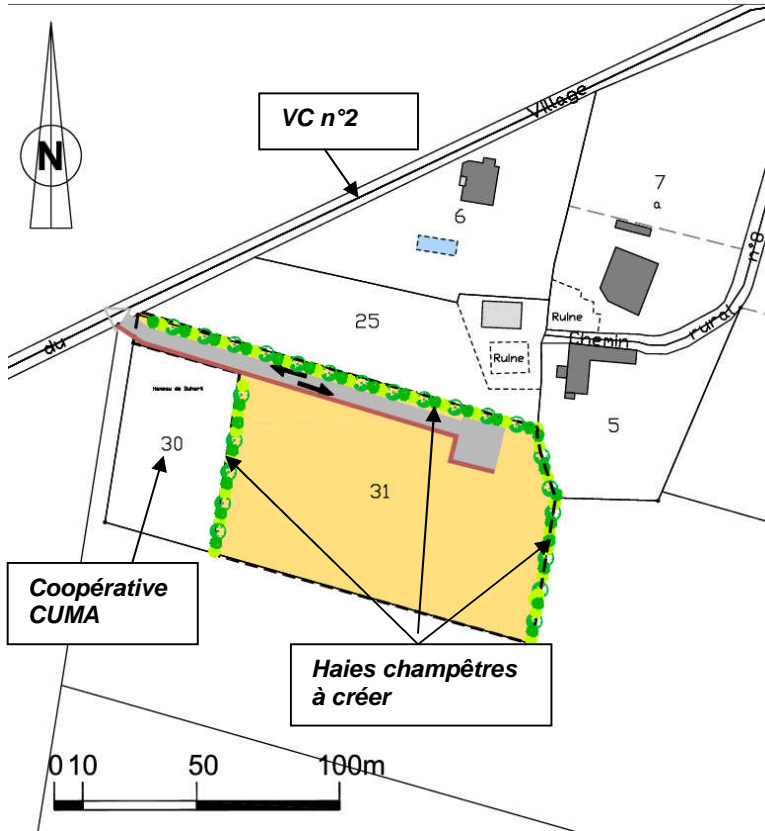
Cf. Règlement

Principe de protection des éléments identitaires






Des haies champêtres seront à planter au Sud-Ouest de la voie de desserte ainsi qu'en fond de parcelles afin d'établir un zone « tampon » entre les habitations existantes et le futur lotissement et entre le futur lotissement et coopérative CUMA.



Option 1



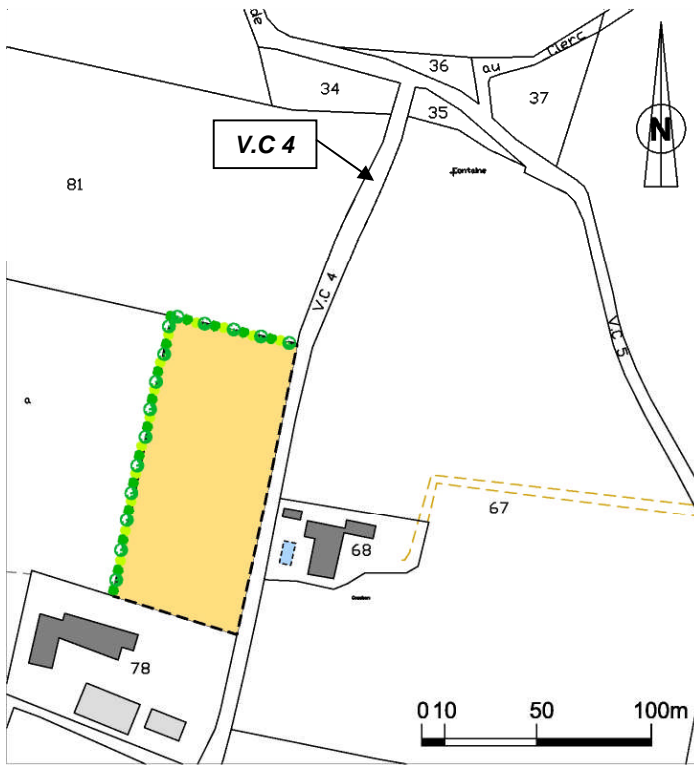
Légende

-  Secteur en zone 1AU faisant l'objet d'une Orientation d'aménagement et de programmation
-  Principe de voirie avec cheminement piétonnier d'1,50m mim de largeur sur au moins l'un des côtés
-  Principe de liaison douce
-  Espace vert à aménager
-  Haie bocagère ou champêtre à créer



SUPERFICIE DE LA ZONE : 0,91 hectare
MODALITES OPERATOIRES : une opération d'ensemble de 4 à 6 lots
TAILLE MOYENNE DES PARCELLES : Parcelles d'environ 1400m ² à 1600m ²
PRINCIPES D'AMENAGEMENT :
<p>Principe de voirie Création d'une voie à double sens comprenant une raquette de retournement. L'entrée s'effectuera depuis la VC n°2.</p> <p>Principe de liaison douce Liaison douce pour piétons à prévoir le long de la voie de desserte.</p> <p>Principe d'espaces collectifs Une haie champêtre sera à planter au nord de la voie de desserte pour créer un espace tampon entre les habitations existantes et le futur lotissement.</p> <p>Emplacement réservé Sans objet.</p> <p>Principe d'implantation au sein de la parcelle Cf. Règlement</p> <p>Principe de protection des éléments identitaires Des haies champêtres seront à planter nord de la voie de desserte ainsi qu'en fond de parcelles afin d'établir des espaces « tampon » entre les habitations existantes et le futur lotissement et entre le futur lotissement et coopérative CUMA.</p>



3. ZONES 1AU_b DU SECTEUR DE BONNET



Légende

-  Secteur en zone 1AU faisant l'objet d'une Orientation d'aménagement et de programmation
-  Haie vive ou champêtre basse à créer

SUPERFICIE DE LA ZONE : Secteur A : 0,72 hectare ; Secteur B : 0,26
MODALITES OPERATOIRES : une opération d'ensemble pour chaque lot : Secteur A : 3 à 5 lots ; Secteur B : 2 à 3 lots
TAILLE MOYENNE DES PARCELLES : Secteur A : parcelles d'environ 1700m ² à 1900 ; Secteur B : parcelles d'environ 1200 à 1400m ²
PRINCIPES D'AMENAGEMENT
<p>Principe de voirie Les entrées de lots s'effectueront depuis la V.C 4.</p> <p>Principe de liaison douce Sans objet</p> <p>Principe d'espaces collectifs Sans objet</p> <p>Emplacement réservé Sans objet</p> <p>Principe d'implantation au sein de la parcelle Cf. Règlement</p> <p>Principe de protection des éléments identitaires Sans objet</p>



SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES du PLU	PAGE 3
ANNEXES :	
ANNEXE N°1 : EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME	PAGE 23
ANNEXE N°2 : NOTIONS GENERALES RELATIVES AU DROIT DES SOLS LEXIQUE	PAGE 25

**DISPOSITIONS
APPLICABLES
AUX DIFFERENTES ZONES
DU PLU**

ZONE U

ARTICLE U.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel,
- Les dépôts de ferrailles, de véhicules, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de produits chimiques et phytosanitaires.
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement permanent des caravanes et mobil-homes,
- Les ouvertures de carrières et leur exploitation.
- Dans le secteur Ue, toutes les constructions autres que des équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Dans le sous-secteur Ubx, toutes les occupations et utilisations du sol autres que les activités artisanales, commerces, et agricole ainsi que les travaux d'affouillements et d'exhaussements du sol nécessaires aux activités artisanales et commerciales.
- Les nouveaux bâtiments agricoles à usage d'élevage.

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

Les établissements hôteliers, de restauration, de commerces, d'artisanat, de bureaux et de services ne sont admis que sous réserve des conditions ci-après :

- Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les caractéristiques architecturales et paysagères du site environnant.

Les affouillements et exhaussements du sol ne sont admis que lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés, et sous réserve ne pas excéder 300 m² d'emprise au sol.

Pour les constructions agricoles, les affouillements et exhaussements du sol ne sont admis que lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés, et sous réserve de ne pas excéder 800 m² d'emprise au sol.

Les constructions à usage agricole sauf les bâtiments d'élevage.

Dans les espaces à préserver en l'état en raison de leur intérêt paysager et délimités sur le document graphique de zonage, seules sont autorisées les constructions secondaires et les occupations ou utilisations du sol liées à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U.3 - ACCES ET VOIRIE**➤ 1. Accès**

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

➤ 2. Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La largeur minimale d'emprise des voies nouvelles est de 5 mètres.

ARTICLE U.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**➤ 1. Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

➤ 2. Assainissement :**➤ 2.1. Eaux usées :**

Un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

3. Electricité :

L'ensemble des réseaux de transport ou de distribution électrique devra être enterré sauf en cas d'impossibilité technique ou économique dûment justifié.

ARTICLE U.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les règles d'implantation des constructions s'appliquent à chaque lot d'une même opération.

Secteur Ua :

La façade principale des constructions doit s'implanter à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue portée au document graphique.

Secteurs Ub:

La façade principale des constructions doit s'implanter à une distance minimum de 5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Les constructions secondaires devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Sous-secteur Ubx :

La façade principale des constructions doit s'implanter avec un recul minimum de 10 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Secteur Ue :

Toutes les constructions doivent être en retrait des voies et emprises publiques existantes ou à créer. Ce retrait est fixé à 3 mètres minimum.

Des dérogations pourront être admises dans les cas suivants :

- Si les contraintes de la circulation l'exigent pour des problèmes de sécurité.
- Pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- Pour les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, comme les transformateurs

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

Les règles d'implantation des constructions s'appliquent à chaque lot d'une même opération.

Au minimum une des façades de la construction principale doit s'implanter à une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres et un maximum de 10 mètres.

Toutes les constructions secondaires, telles que les garages, annexes et piscines doivent s'implanter sur une limite séparative ou en retrait, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 3 mètres.

Des dérogations pourront être admises dans les cas suivants :

- Pour les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, pour des impératifs techniques, comme les transformateurs

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

Non réglementé

ARTICLE U.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE U.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée du sol naturel avant travaux jusqu'à la sablière.

Dans les secteurs Ua, Ub, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder R+1.

Cette hauteur ne devra pas dépasser 8 mètres pour les tours, les pigeonniers et les constructions à usage artisanal et commercial.

Dans le cadre de reconstruction de bâtiments existants aient ayant une hauteur supérieure à R+1 à l'origine, une hauteur maximale à R+2 sera autorisée.

Dans le sous-secteur Ubx :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8 mètres.

Dans le secteur Ue :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8 mètres.

La règle de hauteur ne s'applique pas aux bâtiments ou équipements public, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône électrique, etc...).

ARTICLE U.11 - ASPECT EXTERIEUR

A - Secteurs Ua, Ub et sous-secteur Ubx.

0 - Aspect général

Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension.

Pour les constructions délimitées au titre de l'article L.123-1-5-7^{ème} du code de l'urbanisme, tous les éléments architecturaux de qualité doivent être préservés ou restaurés en respectant l'unité volumétrique, l'aspect des ensembles bâtis et des éléments traditionnels : toiture, charpentes, matériaux, couleurs, ouvertures, modénatures.

1 - Façades et matériaux :

Les constructions, les travaux de rénovation et de restauration ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les constructions doivent s'intégrer par rapport aux immeubles voisins de manière à ne pas rompre l'harmonie de l'entourage immédiat que ce soit pour les façades (ton pierre, ton bois), les volets (ton pastel, teinte bois), les toitures (tuiles de type canal ou romane), les cheminées, ou le parement des façades, ainsi :

-les constructions secondaires doivent présenter un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal. Elles devront le cas échéant être accompagnées d'un traitement paysager.

-l'usage à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit (comme le parpaing, la brique creuse, le béton cellulaire...)

Les appareillages visibles depuis le domaine public devront être traités de manière à limiter leur impact visuel.

Les vérandas sont autorisées.

2 – Toitures :

Les toitures seront en tuiles canal ou romane, sauf pour les transformateurs et les toitures couvertes en totalité, ou en partie, de panneaux solaires et photovoltaïques.

Les toitures terrasses et végétalisées sont autorisées.

Dans le sous-secteur Ubx, pour les constructions à usage commercial, artisanal et agricole à défaut d'une toiture en tuile (type romane ou canal), la toiture devra être en éverite flammée, bac acier teinte rougeâtre, ou dans un matériau présentant le même aspect.

Dans tous les cas, les toitures ne doivent ni nuire à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions du site.

Les chiens assis et les lucarnes sont autorisés.

3 - Clôtures :

Elles seront constituées :

- de haies vives, doublées ou non de grillage, avec ou sans mur bahut. La hauteur du mur bahut ne pourra pas excéder 1 m et devra avoir un ton pierre.

La hauteur maximale de clôture ne devra pas excéder 2 mètres pour les autres types de clôtures (y compris après d'éventuels rehaussements).

B - Secteur Ue :

Seules les dispositions suivantes s'appliquent dans le secteur Ue. Ainsi tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE U.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès. Il est à prévoir un minimum d'une place de stationnement sur le domaine privé pour chaque construction principale.

ARTICLE U.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations devront être réalisées avec des essences locales.

Les arbres de haute tige existant devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

En application de l'article L123-1-5-7, les éléments de paysage reportés sur le document graphique devront être préservés en l'état. Aussi, seuls les travaux d'entretien et de restauration sont autorisés, ainsi que l'arrachage et le non remplacement d'arbres pour la création d'un passage par unité foncière, dès lors que celui-ci n'existe pas à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE U.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE 1AU

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

- Les constructions nouvelles à usage d'activité industrielle ou agricole
- Les dépôts de ferrailles, de véhicules, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de produits chimiques et phytosanitaires.
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement permanent des caravanes et mobil-homes
- Les ouvertures de carrières et leur exploitation.

ARTICLE 1AU.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans la zone ne sont autorisées qu'à la double condition :

- d'être en cohérence avec les orientations d'aménagement et de programmation, lorsqu'elles existent.
- que tous les réseaux nécessaires au bon fonctionnement de chaque opération d'ensemble soient réalisés.

Les commerces, l'artisanat de bureaux et de services, ne sont admis que sous réserve des conditions ci-après :

- Que leur implantation et leur fonctionnement ne présente pas de risques de sécurité ni de nuisances pour le voisinage
- Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les caractéristiques architecturales et paysagères du site environnant.

Les serres ne sont autorisées que sous réserve de ne pas excéder 1.8m de hauteur.

Dans les espaces à préserver en l'état en raison de leur intérêt paysager et délimités sur le document graphique de zonage, seules sont autorisées les constructions secondaires et les occupations ou utilisations du sol liées à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU.3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les projets devront être compatibles avec les principes contenus dans les orientations d'aménagement.

➤ 1. Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

➤ 2. Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, notamment de secours et de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

➤ 1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

➤ 2. Assainissement :

➤ 2.1. Eaux usées :

Un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

➤ 2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement limitant le débit évacué. Si le dispositif est visible depuis la voie publique, il devra faire l'objet d'un traitement paysager de manière à atténuer son impact visuel.

3. Electricité :

L'ensemble des réseaux de transport ou de distribution électrique devra être enterré sauf en cas d'impossibilité technique ou économique dûment justifié.

ARTICLE AU1.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 1AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation des constructions s'appliquent à chaque lot d'une même opération.

La façade principale des constructions doit s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Toutes les constructions secondaires, telles que les garages, annexes et piscines doivent s'implanter à une distance minimum de 5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Des dérogations pourront être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Pour les installations d'intérêt public ou collectif.

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

Les règles d'implantation des constructions s'appliquent à chaque lot d'une même opération.

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres et un maximum de 10 mètres.

Toutes les constructions secondaires, telles que les garages, annexes, extensions et piscines doivent s'implanter sur une limite séparative ou en retrait, à une distance minimale de 3 mètres.

Des dérogations pourront être admises dans les cas suivants :

- Pour les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, comme les transformateurs

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

Non réglementé

ARTICLE 1AU.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie de l'unité foncière ou encore 5% dans le cas de constructions comportant des locaux à usage commercial ou artisanal.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions publiques

ARTICLE 1AU.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée du sol naturel avant travaux jusqu'à la sablière.

La règle de hauteur ne s'applique pas aux bâtiments ou équipements public, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône électrique, etc...).

Dans le secteur 1AUa :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 2 niveaux.

Cette hauteur est fixée à 8 mètres pour les tours, les pigeonniers et les constructions à usage artisanale, commerciale, de services ou de bureau.

Dans le secteur 1AUb

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 2 niveaux.

Cette hauteur est fixée à 8 mètres pour les tours, les pigeonniers et les constructions à usage artisanale, commerciale, de services ou de bureau.

ARTICLE 1AU.11 - ASPECT EXTERIEUR

0 - Aspect général

Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension.

Pour les constructions délimitées au titre de l'article L.123-1-5-7^{ème} du code de l'urbanisme, tous les éléments architecturaux de qualité doivent être préservés ou restaurés en respectant l'unité volumétrique, l'aspect des ensembles bâtis et des éléments traditionnels : toiture, charpentes, matériaux, couleurs, ouvertures, modénatures.

1 - Façades et matériaux :

Les constructions, les travaux de rénovation et de restauration ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les constructions doivent s'intégrer par rapport aux immeubles voisins de manière à ne pas rompre l'harmonie de l'entourage immédiat que ce soit pour les façades (ton pierre, ton bois), les volets (ton pastel, teinte bois), les toitures (tuiles de type canal ou romane), les cheminées, ou le parement des façades, ainsi :

-les constructions secondaires doivent présenter un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal. Elles devront le cas échéant être accompagnées d'un traitement paysager.

-l'usage à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit (comme le parpaing, la brique creuse, le béton cellulaire...)

Les appareillages visibles depuis le domaine public devront être traités de manière à limiter leur impact visuel.

Les vérandas sont autorisées.

2 – Toitures :

Les toitures seront en tuiles canal ou romane, sauf pour les transformateurs et les toitures couvertes en totalité, ou en partie, de panneaux solaires et photovoltaïques.

Les toitures terrasses et végétalisées sont autorisées.

Dans tous les cas, les toitures ne doivent ni nuire à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions du site.

Les chiens assis et les lucarnes sont autorisés.

3 - Clôtures :

Elles seront constituées de haies vives, doublées ou non de grillage, avec ou sans mur bahut. La hauteur du mur bahut ne pourra pas excéder 1 m et devra être d'un ton pierre.

La hauteur maximale de clôture ne devra pas excéder 2 mètres pour les autres types de clôtures (y compris après d'éventuels rehaussements).

ARTICLE 1AU.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Il est à prévoir un minimum d'une place de stationnement sur le domaine privé pour chaque construction principale.

ARTICLE 1AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations devront être composées d'essences locales.

Les arbres de haute tige existant devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

En application de l'article L123-1-5-7, les éléments de paysage reportés sur le document graphique devront être préservés en l'état. Aussi, seuls les travaux d'entretien et de restauration sont autorisés, ainsi que l'arrachage et le non remplacement d'arbres pour la création d'un passage par unité foncière, dès lors que celui-ci n'existe pas à la date d'approbation du PLU.

Les aires de stationnement de plus de 4 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige, au moins, pour 2 places de stationnement. Les clôtures devront être conçues de façon à atténuer l'impact visuel des aires de stationnement.

Les espaces publics des opérations d'ensemble seront accompagnés de plantations et / ou espaces d'agrément entrant dans une composition d'ensemble.

ARTICLE 1AU.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ZONE A

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions et installations, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, sont interdites.
- Les dépôts de ferrailles, de véhicules, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de produits chimiques et phytosanitaires.
- L'enfouissement divers sont interdits

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

- Les affouillements et exhaussements du sol ne suivant pas la pente naturelle du terrain à la double condition :
 - lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés
 - sous réserve de ne pas excéder 800m² d'emprise au sol, exceptés pour les retenues collinaires

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou d'intérêt général si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, du terrain sur lequel elles sont implantées.

Les éoliennes sous réserve d'être à plus de 500mètres de toutes les constructions à usage d'habitation.

ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE

➤ 1. Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

➤ 2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès du matériel de secours et de lutte contre l'incendie

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, notamment de secours et de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

➤ 1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, ou à un dispositif privé d'alimentation répondant aux normes en vigueur.

➤ **2. Assainissement :**

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome pourra être admis dans l'attente des équipements publics. Ce dispositif doit être conforme à la législation en vigueur.

➤ **2.2. Eaux pluviales :**

Les aménagements devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement limitant le débit évacué. Si le dispositif est visible depuis la voie publique, il devra faire l'objet d'un traitement paysager de manière à atténuer son impact visuel.

3. Electricité :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. En l'absence de celle-ci, il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE A.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

Les constructions doivent être édifiées au minimum :

- à 10 mètres de l'axe des voies publiques existantes ou à créer
- à 50 mètres de l'axe des routes départementales n°939 et n°132

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

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans tous les autres cas, elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 3 mètres.

Les constructions à usage d'élevage devront être implantées de manière à respecter le règlement sanitaire départemental.

Dans tous les cas, les constructions, sauf les installations de pompage, devront être implantées à un minimum de 10mètres de la bordure des ruisseaux.

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

Non réglementé

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée du sol naturel avant travaux jusqu'à la sablière.

La hauteur totale des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder 2 niveaux, soit R+1.

Pour les bâtiments à usage agricole, la hauteur maximum est portée à 12 mètres. Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour nécessité technique motivée sous réserve d'un impact visuel acceptable.

La hauteur maximale est ramenée à 4m pour les serres et châssis.

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR

Pour les constructions délimitées au titre de l'article L.123-1-5-7^{ème} du code de l'urbanisme, tous les éléments architecturaux de qualité doivent être préservés ou restaurés en respectant l'unité volumétrique, l'aspect des ensembles bâtis et des éléments traditionnels : toiture, charpentes, matériaux, couleurs, ouvertures, modénatures.

Pour les constructions agricoles**1 – Intégration**

Les constructions présenteront une simplicité de volume, des proportions harmonieuses pour toutes les façades. La teinte des enduits de façade devra être en harmonie avec les teintes des enduits traditionnels de la région.

Le bâtiment principal et les annexes seront conçus de manière à présenter une unité architecturale à l'intérieur de chaque unité foncière.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit (parpaing, briques creuses, béton cellulaire...).

Les constructions en ossature bois sont autorisées sous réserve que les éléments en bois soient revêtus d'un enduit en harmonie avec les teintes des enduits traditionnels de la région.

Pour les bâtiments d'activités agricoles, sont préférés les bardages de teinte mate ou la construction traditionnelle avec enduit pierre apparente, à l'exclusion de matériaux tels que parpaings, briques, isolations laissées sans enduit ou parement.

Dans tous les cas, les bâtiments à usage agricole ne pourront être admis que sous réserve d'une recherche particulière d'intégration :

- de la construction elle-même, en particulier par le choix de matériaux et de teintes assurant la plus grande discrétion possible du bâtiment dans le paysage.
- de la localisation de la construction en vue de limiter le plus possible son impact dans le paysage

2 – Toitures :

Les toitures seront en tuiles vieilles canal ou romane, sauf pour les transformateurs et pour les toitures couvertes en totalité, ou en partie, de panneaux solaires. A défaut d'une toiture en tuile, la toiture des bâtiments techniques et agricole devra être en éverite flammée, bac acier teinte rougeâtre, ou dans un matériau présentant le même aspect.

Dans tous les cas, les toitures ne doivent ni nuire à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions du site.

3 - Clôtures :

Elles seront constituées de haies vives, doublées ou non de grillage, avec ou sans mur bahut. La hauteur du mur bahut ne pourra pas excéder 1 m et devra être d'un ton pierre.

La hauteur maximale de clôture ne devra pas excéder 2 mètres pour les autres types de clôtures (y compris après d'éventuels rehaussements).

4 – divers :

Les exhaussements et affouillements autorisés devront faire l'objet d'un traitement paysager végétalisé afin d'en atténuer l'impact visuel.

ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. Il est à prévoir un minimum d'une place de stationnement sur le domaine privé pour chaque construction principale.

ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il pourra être imposé un traitement des espaces immédiats des constructions par une végétation arbustive et des plantations afin d'en atténuer la perception de la volumétrie générale.

En application de l'article L123-1-5-7, les éléments de paysage reportés sur le document graphique devront être préservés en l'état. Aussi, seuls les travaux d'entretien et de restauration sont autorisés, ainsi que l'arrachage et le non remplacement d'arbres pour la création d'un passage par unité foncière, dès lors que celui-ci n'existe pas à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE A.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ZONE N

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions nouvelles d'habitat permanent, excepté dans le secteur Nca
- les garages, les annexes, les piscines, les gîtes, les aires de camping et de caravanning, excepté dans les secteurs Nc et Nca.
- Les constructions à usage d'activités industrielles.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets de produits chimiques et phytosanitaires.
- Les dépôts de véhicules,
- Le stationnement permanent des caravanes et mobil-homes,
- Les parcs d'attractions,
- Toutes les constructions et installations nouvelles dans le secteur Ni
- Dans le secteur Np, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf la réhabilitation des constructions existantes

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

- Les affouillements et exhaussements du sol ne suivant pas la pente naturelle du terrain à la double condition :
 - lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés
 - et sous réserve de ne pas excéder 500m² d'emprise au sol.
- Le changement de destination en préservant l'aspect extérieur pour toute construction vernaculaire agricole existante à la date d'approbation du présent PLU si la capacité des équipements le permet.
- l'extension à vocation d'habitat hors véranda pour toute construction existante à la date d'approbation du présent PLU sous réserve de ne pas dépasser 350m² de Surface de plancher (existant + extension).
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
- Les équipements collectifs et d'intérêt général liés aux infrastructures, aux réseaux divers et équipements publics.
- Les aménagements légers nécessaires à l'accueil du public en vue de la découverte du milieu naturel et de son exploitation.
- Dans le secteur NCa, les constructions d'habitation sous réserves qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole.

Dans le sous-secteur Nci, seule l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est autorisée sous réserve de respecter la hauteur des plus hautes eaux connues.

Dans les espaces à préserver en l'état en raison de leur intérêt paysager et délimités sur le document graphique de zonage, seules sont autorisées les constructions liées à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les éoliennes sous réserve d'être à plus de 500mètres de toutes les constructions à usage d'habitation.

ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE

➤ 1. Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présentait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

➤ 2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, notamment de secours et de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

➤ 1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert un usage en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, ou à un dispositif privé d'alimentation répondant aux normes en vigueur.

➤ 2. Assainissement :

➤ 2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome pourra être admis dans l'attente des équipements publics réalisés pour s'y substituer. Ce dispositif sera confirmé à la réglementation en vigueur et au schéma d'assainissement communal s'il existe.

➤ **2.2. Eaux pluviales :**

Les aménagements devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement limitant le débit évacué.

3. Electricité :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. En l'absence de celle-ci, il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE N.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Les constructions doivent être édifiées au minimum :

- à 10 mètres de l'axe des voies existantes ou à créer
- à 20 mètres de l'axe des routes départementales

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante ou d'adjonction d'une construction secondaire, la construction à édifier devra s'implanter en contiguïté et à l'alignement de la façade existante.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans tous les autres cas, elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 3 mètres.

Dans tous les cas, les constructions à usage d'élevage devront être implantées à plus de 200m des zones urbaines ou à urbaniser.

Les éoliennes doivent être implantées à plus de 500 mètres des zones urbaines ou à urbaniser.

Dans tous les cas, les constructions, sauf les installations de pompage, devront être implantées à plus de 4mètres de la bordure des ruisseaux.

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

Dans les secteurs Nc et Nca, la distance maximale entre deux constructions implantées sur une même unité foncière est fixée à 20 mètres, la distance minimale est fixée à 4 mètres.

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée du sol naturel avant travaux jusqu'à la sablière.

Tout étage supplémentaire sur une construction existante ne devra pas remettre en cause le caractère naturel prédominant de la zone, il devra être accompagné d'un traitement paysager afin d'en atténuer l'impact sur la qualité des sites environnants.

La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle ne doit pas excéder 2 niveaux ; la hauteur maximale sera de 12m pour tous les autres bâtiments.

La hauteur maximale est ramenée à 4m pour les serres et châssis.

ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR

Pour les constructions délimitées au titre de l'article L.123-1-5-7^{ème} du code de l'urbanisme, tous les éléments architecturaux de qualité doivent être préservés ou restaurés en respectant l'unité volumétrique, l'aspect des ensembles bâtis et des éléments traditionnels : toiture, charpentes, matériaux, couleurs, ouvertures, modénatures.

1 – Intégration :

Les constructions présenteront une simplicité de volume, des proportions harmonieuses pour toutes les façades. La teinte des enduits de façade devra être en harmonie avec les teintes des enduits traditionnels de la région.

Le bâtiment principal et les annexes seront conçus de manière à présenter une unité architecturale à l'intérieur de chaque unité foncière

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit (parpaing, briques creuses, béton cellulaire...)

Les constructions nouvelles et les extensions ne pourront être admises que sous réserve d'une recherche particulière d'intégration :

- de la construction elle-même, en particulier par le choix de matériaux et de teintes assurant la plus grande discrétion possible du bâtiment dans le paysage.
- de la localisation de la construction en vue de limiter le plus possible son impact dans le paysage

2 – Toitures :

Les toitures seront en tuiles vieilles canal ou romane, sauf pour les toitures couvertes en totalité, ou en partie, de panneaux solaires.

Dans tous les cas, les toitures ne doivent ni nuire à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions du site.

3 - Clôtures :

Elles seront constituées de haies vives, doublées ou non de grillage, avec ou sans mur bahut. La hauteur du mur bahut ne pourra pas excéder 1 m et devra être d'un ton pierre. La hauteur maximale de clôture ne devra pas excéder 2 mètres (y compris après d'éventuels rehaussements).

4 – divers :

Les exhaussements et affouillements autorisés devront faire l'objet d'un traitement paysager végétalisé afin d'en atténuer l'impact visuel.

ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. Il est à prévoir un minimum d'une place de stationnement sur le domaine privé pour chaque construction principale.

ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le traitement des espaces immédiats des constructions par une végétation arbustive et des plantations devra en atténuer la perception de la volumétrie générale.

En application de l'article L123-1-5-7, les éléments de paysage reportés sur le document graphique devront être préservés en l'état. Aussi, seuls les travaux d'entretien et de restauration sont autorisés, ainsi que l'arrachage et le non remplacement d'arbres pour la création d'un passage par unité foncière, dès lors que celui-ci n'existe pas à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE N.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ANNEXE N°1

Extraits du Code de l'Urbanisme

Sous-section 1

Localisation et desserte des constructions, aménagement, installations et travaux

« Art. *R. 111-2. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

« Art. *R. 111-4. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

« Art. *R. 111-15. - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Sous-section 3

Aspect des constructions

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

ANNEXE N°2

NOTIONS GENERALES RELATIVES AU DROIT DES SOLS

Rappel de notions préalables à une bonne compréhension des termes d'aménagement utilisés dans le règlement du PLU

1. Les modes d'occupation ou d'utilisation du sol

Les principaux modes d'occupation ou d'utilisation du sol sont :

- les constructions, (habitations, équipements publics, locaux d'activité, locaux commerciaux, entrepôts, locaux annexes...)
- les lotissements et groupes d'habitations, les lotissements industriels, artisanaux ou commerciaux,
- les constructions nécessaires au fonctionnement technique des réseaux (transformateurs, stations de relevage...),
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les espaces aménagés de sports et de loisirs, golf
- le terrain de camping et de caravanage,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les coupes et abattages d'arbres, les plantations.
- les clôtures,
- Les éoliennes
- Les parcs photovoltaïques

2. Le terrain - l'îlot de propriété ou unité foncière

Il faut entendre par îlot de propriété ou unité foncière toutes les parcelles cadastrales d'un seul tenant qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. Un îlot de propriété est donc limité par des emprises publiques ou des limites séparatives (lignes qui séparent l'îlot de propriété des îlots de propriété appartenant à d'autres propriétaires).

Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les îlots de propriété concernés.

3. Les habitations

Les habitations sont dites individuelles ou collectives.

Une habitation est dite individuelle si le bâtiment comprend un ou deux logements.

L'habitation est dite collective si le bâtiment comprend plus de deux logements.

L'extension est l'agrandissement de la surface existante d'un bâtiment. Une extension peut-être envisagée soit en hauteur (c'est une surélévation) soit à l'horizontale.

Une construction secondaire est une construction, qui a un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisée sur le même terrain, et qui est soit accolée à cette construction soit implantée à l'écart de celle-ci. Elle n'est affectée ni à l'habitation, ni à l'activité.

A ce titre sont notamment considérés comme des constructions secondaires : un garage, un abri de jardin, un abri à vélos, les remises, les locaux techniques, les dépendances diverses...

La construction vernaculaire agricole comprend tous les bâtiments de la ferme : la grange, l'étable, le garde-pile, la remise à charrettes, etc... Sont inclus dans cette catégorie les dépendances éloignées (grange en plein champ, maisonnette de vigne, cabanon, etc.) ou les édifices appartenant à la communauté (fournil, lavoir, puits, etc.). Cette notion sous-entend une notion patrimoniale forte.

4. Emprise au sol

L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

5. Equipements

Il est convenu d'appeler :

- **extension** : la construction d'un nouveau réseau (électricité, eau, assainissement, téléphone),
- **renforcement** : une modification de la section et des supports d'une ligne électrique ou l'augmentation de diamètre d'une conduite souterraine.
- **branchement** : en terme de réseau d'eau et d'assainissement le raccord du bâtiment créé à ces réseaux situés au droit de la parcelle à desservir.

6. Les limites de propriétés

➤ **a) alignement :**

L'alignement est la limite qui sépare la propriété privée du domaine public ou à la limite qui s'y substitue (Emplacement réservé ou marge de recul). Elle est normalement précisée par le "plan d'alignement" lorsqu'il existe.

➤ **b) limites séparatives :**

Les limites séparatives sont toutes les autres limites de l'unité foncière, qu'elles jouxtent en un point ou non un alignement.

7. Hauteur d'une construction

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le plus bas d'une construction mesurée à partir du sol naturel, avant travaux (exécution de fouilles et remblais) jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques et cheminées exclus.

8.. La surface de plancher

L'article L.112-1 du code de l'urbanisme définit la **surface de plancher** comme la «somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment »/

9. La notion de construction secondaire

Sur une parcelle, l'élément bâti le plus grand par son emprise au sol et sa hauteur constitue la construction principale. Toutes les autres constructions sur la même parcelle sont des constructions secondaires (annexes, piscines, garages, abris de jardin, etc...)

10. La notion de façade principale

La façade principale d'un bâtiment correspond au côté le plus long et/ou le plus haut de la construction