

COMMUNE DE PONT L'ABBE D'ARNOULT
(Charente-Maritime)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement

Pièce IV



Septembre 2003

P.L.U.	PRESCRIT	PROJET ARRETE	PUBLIE	APPROUVE
Elaboration				
Modification n°1				
Modification n°2				
Modification n°3				
Révision				

SOMMAIRE

INTRODUCTION	2
---------------------------	----------

TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	3
CHAPITRE 1 Règlements applicables aux zones U	4
CHAPITRE 2 Règlements applicables aux zones Up	11
CHAPITRE 3 Règlements applicables aux zones Ue	17
CHAPITRE 4 Règlements applicables aux zones Ul	22
CHAPITRE 5 Règlements applicables aux zones Uv	26
CHAPITRE 6 Règlements applicables aux zones AU	32

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	39
CHAPITRE 7 Règlements applicables aux zones A	40

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	46
CHAPITRE 8 Règlements applicables aux zones N	47

ANNEXES

ANNEXE 1 - Rappel de législations et réglementations rendues possibles par le Plan Local d'Urbanisme	53
ANNEXE 2 - Rappel des textes	54

INTRODUCTION

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme, notamment les dispositions des articles

L 123-1 et R 123-21.

Un projet d'occupation et d'utilisation du sol ne sera autorisé que s'il satisfait en même temps à l'ensemble des règles édictées par le présent règlement et aux articles du Code de l'Urbanisme dont il est fait explicitement référence. Cela peut empêcher, sur certaines parcelles, d'utiliser totalement les possibilités prévues par certaines règles si une autre s'y oppose.

Le règlement applicable à chaque zone s'applique à tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol faisant l'objet d'une réglementation particulière notamment :

- 1 - les clôtures
- 2 - les démolitions
- 3 - les coupes et abattages d'arbres
- 4 - les défrichements
- 5 - les constructions : habitations, hôtels, équipements collectifs, commerces et artisanat, bureaux et services, entrepôts commerciaux et industriels, stationnements, bâtiments agricoles, etc...
- 6 - les lotissements à vocation d'habitat, d'artisanat ou industriel
- 7 - les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration
- 8 - le stationnement des caravanes isolées (+ 3 mois)
- 9 - les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs
- 10 - les installations et travaux divers : parcs de loisirs, affouillements et exhaussements des sols, dépôts de véhicules...
- 11 - les carrières

La présentation du règlement est uniformisée conformément à l'arrêté du 11 mai 1984, fixant la forme de présentation du règlement du Plan Local d'Urbanisme, codifié à l'article A 123-2 du code de l'urbanisme.

TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

		Page
U	Section 1 – Nature de l’occupation et utilisation du sol	04
	Section 2 – Conditions de l’occupation du sol	05
	Section 3 – Possibilité maximale d’occupation du sol	10
Up	Section 1 – Nature de l’occupation et utilisation du sol	11
	Section 2 – Conditions de l’occupation du sol	12
	Section 3 – Possibilité maximale d’occupation du sol	16
Ue	Section 1 – Nature de l’occupation et utilisation du sol	17
	Section 2 – Conditions de l’occupation du sol	18
	Section 3 – Possibilité maximale d’occupation du sol	21
UI	Section 1 – Nature de l’occupation et utilisation du sol	22
	Section 2 – Conditions de l’occupation du sol	23
	Section 3 – Possibilité maximale d’occupation du sol	25
Uv	Section 1 – Nature de l’occupation et utilisation du sol	26
	Section 2 – Conditions de l’occupation du sol	27
	Section 3 – Possibilité maximale d’occupation du sol	31
AU	Section 1 – Nature de l’occupation et utilisation du sol	32
	Section 2 – Conditions de l’occupation du sol	33
	Section 3 – Possibilité maximale d’occupation du sol	38

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

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - Rappels généraux :

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux article L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments paysagers identifiés en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (éventuellement).
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.
- Les travaux de démolition sont soumis à permis de démolir en application de l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.

II - Principes :

Dans la zone U, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les lotissements à vocation artisanale ou industrielle,
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration,
- les bâtiments à usage agricole
- le stationnement des caravanes isolées (+ 3 mois),
- les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs,
- les installations et travaux divers : parcs de loisirs, affouillements et exhaussements des sols, dépôts de véhicules...
- les carrières

Lorsqu'il y a risque inondation toute construction neuve est interdite.

**ARTICLE U 2 – TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES
SOUS CONDITIONS**

Dans la zone U sont autorisés:

- Toute construction à usage d'habitation, d'hôtel, d'équipement collectif, de commerce, de service et d'artisanat, et de bureau sous réserve de la création d'une continuité minérale (mitoyenneté - muret) avec le bâti environnant.
- Les entrepôts à usage commercial sous réserve qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage
- Les lotissements à usage d'habitation, sous réserve de la création d'une continuité minérale (mitoyenneté, muret) avec le bâti environnant et que 5 % de la surface lotie soit affectée aux espaces verts et paysagers

Dans le secteur Usu sont seulement autorisés :

- Les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée (inférieure à 15 m² une seule fois) des constructions existantes.
- Toute construction à usage d'habitation, de commerce, de service et d'artisanat sous réserve qu'elle soit définie dans le projet urbain arrêté par la commune.

Lorsqu'il y a risque inondation sont autorisés :

- L'entretien et la restauration des constructions autorisées sans en modifier l'affectation, ni la surface hors œuvre nette (si des réseaux : tableaux électriques, installations téléphoniques,... et des équipements fixes sensibles à l'eau : chaudière, ballon d'eau chaude,... doivent être créés, réhabilités ou refaits dans le cadre de ces travaux, ils devront nécessairement être implantés au dessus de la cote de référence).
- Les constructions liées à des équipements d'infrastructures nécessaires dans la zone. Seules sont tolérées celles indispensables à la viabilité primaire ou d'intérêt public (voiries, réseaux, stations d'épuration, stations de pompage et de traitement des eaux destinées à la consommation humaine,...) et sous réserve du respect des prescriptions suivantes :
 - démontrer l'impossibilité technique d'une autre implantation hors zone inondable,
 - mise hors d'eau des réseaux et équipements sensibles à l'eau,
 - emploi de matériaux insensibles à l'eau sous la cote de référence.
- En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment autorisé. Les reconstructions de bâtiment à usage d'habitation sont tolérées uniquement dans les secteurs avec moins d'un mètre d'eau pour la crue de référence, sous réserve des prescriptions suivantes :
 - niveau de premier plancher créé au-dessus de la cote de référence (vide sanitaire, structure sur pieux,...),
 - interdiction de créer des sous-sols enterrés,
 - mise hors d'eau des réseaux et équipements sensibles à l'eau,
 - emploi de matériaux insensibles à l'eau sous la cote de référence.
- Les clôtures champêtres qui ne bloquent pas l'écoulement des eaux (barbelé 3 rangs, lisse,...).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours. Leur largeur utile ne sera pas inférieure à 3 m.

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

Les accès à la voie publique, des batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour en

effectuant au plus une marche arrière. Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas excéder 100 m.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique devront avoir une largeur d'emprise de 6 m minimum.

ARTICLE U 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

II - Assainissement

1 - Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, s'il existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite peut être pris en charge par le réseau collecteur pluvial lorsqu'il existe.

En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement 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.

III – Electricité – Téléphone

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront, soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux d'électricité et de téléphone seront souterrains.

ARTICLE U 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

SANS OBJET

ARTICLE U 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

Dans le but de conserver et de conforter les caractéristiques du tissu urbain existant, l'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale, doit être réalisée.

Pour tous les niveaux à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Des implantations en retrait sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque les constructions voisines sont en retrait,
- lorsque le projet concerne l'implantation d'équipements publics,
- lorsque le projet concerne une construction annexe,

Dans tous ces cas, les nouvelles constructions doivent être implantées selon un alignement constaté sur l'une des parcelles voisines.

- lorsque le projet concerne un lotissement ou un groupe d'habitation. Les constructions doivent être implantées sur le même alignement.

Dans le secteur Usu :

Zone U

- lorsque le projet de construction fait partie intégrante du projet urbain défini par la commune (article L.300.1 du code de l'urbanisme), l'implantation dépend de la composition urbaine arrêtée.

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

Les constructions sont implantées sur au moins une limite séparative.

- lorsque le projet concerne un lotissement ou un groupe d'habitation. Les constructions doivent être implantées sur le même alignement.

Dans le secteur Usu

- lorsque le projet de construction fait partie intégrante du projet urbain défini par la commune (article L.300.1 du code de l'urbanisme), l'implantation dépend de la composition urbaine arrêtée.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être l'une de l'autre à une distance jamais inférieure à 3 m.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

SANS OBJET

ARTICLE U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Elle est mesurée du sol naturel avant tout travaux à l'égout des toitures.

La hauteur de la construction ne peut être supérieure à 8 mètres

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

I - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent aussi aux extensions des constructions existantes.

Aspect général

- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

- L'adaptation de la maison au terrain se fera en évitant tout tertre, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.
- Les ouvertures créées doivent être à dominante verticales. Les linteaux sont droits ou présentent un léger cintre.
- La publicité, les enseignes et pré-enseignes sont régies par la loi n°79 1150 du 29.12.79. ^{Zone U}
- Un projet architectural innovant réalisé avec des matériaux de généralité peut être admis.

Toitures

- L'environnement urbain doit être pris en compte lors de la définition de la pente du toit et des matériaux mis en œuvre.
La couverture est en tuile canal ou similaire, la pente du toit est inférieure à 30 %.
Les tuiles sont de teinte naturelle sans addition de colorants et disposées de façon aléatoire selon la technique de la tuile mêlée.
Dans le cas de rénovations, si la pente du toit est proche de 50 - 70 %, la couverture est en tuiles plates ou similaires ou en ardoises.
- Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté et contiguïté avec un autre bâtiment.

Matériaux

Sont interdits :

- Le recours à des matériaux différents pour les soubassements et le haut des façades.
- Les peintures et les revêtements colorés de façon vive.
- Les bardages en tôle, matière plastique et fibrociment.
- Les volets *et portes* en matière plastique

Sont tolérés :

- Le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut), le bois et le métal si ces éléments rentrent dans une construction d'un apport architectural significatif.

Murs

Pour les rénovations il importe de respecter l'architecture traditionnelle

Les murs construits pour être enduits (retrait du nu des moellons de pierre sur les pierres de taille des encadrements des ouvertures et des chaînages) sont obligatoirement enduits. Le traitement en pierres apparentes avec façon de joints est interdit. Le traitement à pierres vues peut être autorisé.

Les murs en pierres de taille sont nettoyés par lavage ou léger sablage. Ils ne sont pas peints.

Pour les nouvelles constructions et les extensions

Les murs construits avec les matériaux d'usage courant (parpaing, brique,..) seront toujours enduits. Les enduits sont de couleur claire en harmonie avec les couleurs des façades environnantes.

II – Clôtures

En bordure de voie les clôtures sont obligatoires. Elles sont conçues de manière à constituer une continuité minérale avec la bâti environnant, à maintenir ou à créer un cadre urbain.

Elles sont obligatoirement réalisées en maçonnerie (pierres ou parpaings). Les murs en parpaings sont obligatoirement enduits sur les deux faces. Les clôtures préfabriquées sont interdites.

Leur hauteur sera comprise entre 1.5mètres et 3 mètres en cohérence avec le bâti environnant

III – Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc... devront être couverts en tuiles et revêtus d'un enduit. Les couleurs des tuiles et de l'enduit seront identiques à celles de l'habitation.

Les vérandas sont réalisées avec les matériaux spécifiques à ce type de construction (verre et matériaux transparents similaires pour les parois ~~z~~ aluminium, bois, acier, pour les structures porteuses). La couleur des matériaux et le volume créé doivent permettre une bonne intégration au bâti initial.

Néanmoins, l'utilisation du bois peut être admise dans la mesure où le bâtiment est situé en retrait de l'alignement.

IV – Constructions destinées aux activités et aux équipements collectifs

Les bâtiments supports d'activités commerciales, artisanales, entrepôts, bureaux, activités sportives, etc... pourront être réalisés en bardage.

Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site.

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques (article R 111-4 , article d'ordre public). Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

1 - Habitations collectives, y compris changement d'affectation :

- 1 place par logement \leq 40 m²,
- 2 places par logement > 40 m²

2 - Constructions à usage d'habitation individuelle, y compris changement d'affectation :

Une place de stationnement par tranche de 60 m² de construction hors œuvre nette, avec au minimum une place par logement.

3 - Constructions à usage de bureau :

Une place de stationnement par 40 m² de S.H.O.N.

4 - Constructions à usage commercial :

Une surface de stationnement par 20 m² de surface de vente, au delà de 150 m².

5 - Constructions à usage artisanal :

Une place de stationnement par 100 m² de S.H.O.N. construite.

6 - Constructions à usage d'hôtel et de restaurant :

Une place de stationnement par 10 m² de salle pour les restaurants, et une place par chambre pour les hôtels. Pour les hôtels-restaurants, cumul des deux normes.

7 - Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m de l'opération, les surfaces de

stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

ARTICLE U 13 - REGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS - PROTECTION DES ESPACES BOISES CLASSES

Règles générales

- L'entretien des plantations

Conformément à l'article L.111.1 du Code de l'Urbanisme, les propriétés foncières doivent être tenues de façon décente, notamment par l'entretien des plantations existantes ou futures.

- La nature des végétaux plantés

Il est nécessaire de préserver le caractère des paysages et d'éviter des plantations banales mono spécifiques (thuyas et lauriers cerise).

Dans les espaces urbains, les plantations sont réalisées avec au moins cinq essences qui peuvent être décoratives.

Dans les espaces naturels, les plantations sont réalisées avec au moins cinq essences qui se rencontrent spontanément dans la nature.

Règles spécifiques

- Les plantations existantes seront conservées au maximum.
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres.
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.
- L'aménagement d'espaces verts et d'emplacements pour les jeux devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique (10% de la surface aménagée).
- Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

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

ARTICLE Up1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - Rappels généraux :

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments paysagers identifiés en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (éventuellement).
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.
- Les travaux de démolition sont soumis à permis de démolir en application de l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.

II - Principes :

Dans la zone Up, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les lotissements à vocation artisanale ou industrielle,
- les bâtiments à usage agricole
- les installations classées soumises à autorisation,
- le stationnement des caravanes isolées (+ 3 mois),
- les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs,
- les installations et travaux divers : parcs de loisirs, affouillements et exhaussements des sols, dépôts de véhicules...
- les carrières

Lorsqu'il y a risque d'inondation, toute construction neuve est interdite.

**ARTICLE Up2 – TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES
SOUS CONDITIONS**

Dans la zone Up

- Les lotissements à usage d'habitation, sous réserve que 10% de la surface lotie soit affectée aux espaces verts et paysagers
- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve des autres législations en vigueur

Lorsqu'il y a risque inondation sont autorisés :

- L'entretien et la restauration des constructions autorisées sans en modifier l'affectation, ni la surface hors œuvre nette (si des réseaux : tableaux électriques, installations téléphoniques,... et des équipements fixes sensibles à l'eau : chaudière, ballon d'eau chaude,... doivent être créés, réhabilités ou refaits dans le cadre de ce travaux, ils devront nécessairement être implantés au dessus de la cote de référence).
- Les constructions liées à des équipements d'infrastructures nécessaires dans la zone. seules sont tolérées celles indispensables à la viabilité primaire ou d'intérêt (voiries,

- réseaux, stations d'épuration, stations de pompage et de traitement des eaux destinées à la consommation humaine,...) et sous réserve du respect des prescriptions suivantes :
 - démontrer l'impossibilité technique d'une autre implantation hors zone inondable,
 - mise hors d'eau des réseaux et équipements sensibles à l'eau,
 - emploi de matériaux insensibles à l'eau sous la cote de référence.
- En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment autorisé. Les reconstructions de bâtiment à usage d'habitation sont tolérées uniquement dans les secteurs avec moins d'un mètre d'eau pour la crue de référence, sous réserve des prescriptions suivantes :
 - niveau de premier plancher créé au-dessus de la cote de référence (vide sanitaire, structure sur pieux,...),
 - interdiction de créer des sous-sols enterrés,
 - mise hors d'eau des réseaux et équipements sensibles à l'eau,
 - emploi de matériaux insensibles à l'eau sous la cote de référence.
- Les clôtures champêtres qui ne bloquent pas l'écoulement des eaux (barbelé 3 rangs, lisse,...).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Up3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours. Leur largeur utile ne sera pas inférieure à 3 m.

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

Les accès à la voie publique, des batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour en effectuant au plus une marche arrière. Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas excéder 100 m.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique devront avoir une largeur d'emprise de 6 m minimum.

ARTICLE Up 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

II - Assainissement

Zone Up

1 - Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, s'il existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite peut être pris en charge par le réseau collecteur pluvial lorsqu'il existe.

En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement 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.

III – Electricité – Téléphone

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront, soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux d'électricité et de téléphone seront souterrains.

ARTICLE Up 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

SANS OBJET

ARTICLE Up 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux :

- à au moins 5 mètres de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer,
- à l'alignement de constructions déjà existantes sur des parcelles voisines
- lorsque le projet concerne un lotissement, les constructions doivent être implantées sur le même alignement.

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

Les constructions sont implantées soit en limite soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (la hauteur est mesurée à l'égout du toit en référence au terrain naturel avant travaux).

Cette distance ne peut en aucun cas être inférieure à 3 mètres.

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

Deux constructions d'habitation non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être l'une de l'autre à une distance jamais inférieure à 3 m

ARTICLE Up 9 - EMPRISE AU SOL

SANS OBJET

ARTICLE Up10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Zone Up

Elle est mesurée du sol naturel avant tout travaux à l'égout des toitures.
La hauteur de la construction ne peut être supérieure à 7 mètres.

ARTICLE Up11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages

I - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent aussi aux extensions des constructions existantes.

Aspect général

- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.
- L'adaptation de la maison au terrain se fera en évitant tout tertre, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.
- Les ouvertures créées côté rue doivent être à dominante verticales. Les linteaux sont droits ou présentent un léger cintre.
- La publicité, les enseignes et pré-enseignes sont régies par la loi n°79 1150 du 29.12.79.
- Un projet architectural innovant réalisé avec des matériaux de généralité peut être admis.

Toitures

- L'environnement urbain doit être pris en compte lors de la définition de la pente du toit et des matériaux mis en œuvre.
La couverture est en tuile canal ou similaire, la pente du toit est inférieure à 30 %.
Les tuiles sont de teinte naturelle sans addition de colorants et disposées de façon aléatoire selon la technique de la tuile mêlée.
Dans le cas de rénovations, si la pente du toit est proche de 50 - 70 %, la couverture est en tuiles plates ou similaires ou en ardoises.
- Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté et continuité avec un autre bâtiment.

Matériaux

Sont interdits :

- Le recours à des matériaux différents pour les soubassements et le haut des façades.
- Les peintures et les revêtements colorés de façon vive.
- Les bardages en tôle, matière plastique et fibrociment.

Seront tolérés :

- Le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut), le bois et le métal si ces éléments rentrent dans une construction d'un apport architectural significatif.

Murs

Zone Up

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) est interdit de même que la peinture de la pierre de taille.
- Le parement extérieur des murs sera soit de pierre du pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région. La technique de l'enduit dit à pierres vues peut être utilisée.

II – Clôtures

- En bordure de voie, les clôtures doivent être conçues pour s'harmoniser avec les constructions environnantes et constituer une continuité paysagère. Elles sont réalisées en maçonnerie (pierres ou parpaings) surmontée ou non d'une lisse ou d'une grille. Les murs en parpaings sont obligatoirement enduits sur les deux faces. Les clôtures préfabriquées types plaques en béton ou plastique sont interdites. Les clôtures en simple grillage sont possibles. Elles sont alors doublées d'une haie vive composée d'essences diversifiées (au moins 5).
- Leur hauteur sera toujours inférieure à 2 mètres.

III – Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc... devront être couverts en tuiles et revêtus d'un enduit. Les couleurs des tuiles et de l'enduit seront identiques à celles de l'habitation.

Néanmoins, l'utilisation du bois peut être admise dans la mesure où le bâtiment est situé en retrait de l'alignement.

Les vérandas sont réalisées avec les matériaux spécifiques à ce type de construction (verre et matériaux transparents similaires pour les parois ; aluminium, bois, acier, pour les structures porteuses). La couleur des matériaux et le volume créé doivent permettre une bonne intégration au bâti initial.

IV – Constructions destinées aux activités et aux équipements collectifs

Les bâtiments supports d'activités commerciales, artisanales, entrepôts, bureaux, activités sportives, etc... pourront être réalisés en bardage.

Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site.

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

ARTICLE Up 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques (article R 111-4 , article d'ordre public). Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

1 - Habitations collectives, y compris changement d'affectation :

- 1 place par logement \leq 40 m²,
- 2 places par logement $>$ 40 m²

2 - Constructions à usage d'habitation individuelle, y compris changement d'affectation :

Une place de stationnement par tranche de 60 m² de construction hors œuvre nette, avec au minimum une place par logement.

3 - Constructions à usage de bureau :

Une place de stationnement par 40 m² de S.H.O.N.

Zone Up

4 - Constructions à usage commercial :

Une surface de stationnement par 20 m² de surface de vente, au delà de 150 m².

5 - Constructions à usage artisanal :

Une place de stationnement par 100 m² de S.H.O.N. construite.

6 - Constructions à usage d'hôtel et de restaurant :

Une place de stationnement par 10 m² de salle pour les restaurants, et une place par chambre pour les hôtels. Pour les hôtels-restaurants, cumul des deux normes.

7 - Modalités d'application :

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

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

ARTICLE Up13 - REGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS - PROTECTION DES ESPACES BOISES CLASSES

Règles générales

- L'entretien des plantations

Conformément à l'article L.111.1 du Code de l'Urbanisme, les propriétés foncières doivent être tenues de façon décente, notamment par l'entretien des plantations existantes ou futures.

- La nature des végétaux plantés

Il est nécessaire de préserver le caractère des paysages et d'éviter des plantations banales mono spécifiques (thuyas et lauriers cerise).

Dans les espaces urbains, les plantations sont réalisées avec au moins cinq essences qui peuvent être décoratives.

Dans les espaces naturels, les plantations sont réalisées avec au moins cinq essences qui se rencontrent spontanément dans la nature.

Règles spécifiques

- Les plantations existantes seront conservées au maximum.
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres.
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.
- L'aménagement d'espaces verts et d'emplacements pour les jeux devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique (10% de la surface aménagée).
- Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Up 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

Zone Up

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

ARTICLE Ue1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - Rappels généraux :

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments paysagers identifiés en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (éventuellement).
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.
- Les travaux de démolition sont soumis à permis de démolir en application de l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.

II - Principes :

Dans la zone Ue, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage d'habitations, d'hôtels et les bâtiments agricoles,
- les lotissements à vocation d'habitat,
- le stationnement des caravanes isolées (+ 3 mois),
- les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs,
- les installations et travaux divers : parcs de loisirs, affouillements et exhaussements des sols, dépôts de véhicules...
- les carrières

**ARTICLE Ue2 – TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES
SOUS CONDITIONS**

- Toute construction à usage d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services d'entrepôts commerciaux et industriels sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti environnant.
- Les lotissements à usage de commerce, de service, d'artisanat et d'entreprise sous réserve que 10% de la surface lotie soit affectée aux espaces verts et paysagers.
- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sous réserve du respect des autres législations en vigueur.
- Toute construction à usage de gardiennage sous réserve qu'elle soit nécessaire et intégrer aux bâtiments de production.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours. Leur largeur utile ne sera pas inférieure à 3 m.

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

Les accès à la voie publique, des batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour en effectuant au plus une marche arrière. Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas excéder 100 m.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique devront avoir une largeur d'emprise de 6 m minimum.

ARTICLE Ue4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

II - Assainissement

1 - Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, s'il existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite peut être pris en charge par le réseau collecteur pluvial lorsqu'il existe.

En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement 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.

III – Electricité – Téléphone

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront, soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux d'électricité et de téléphone seront souterrains.

ARTICLE Ue5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

SANS OBJET

ARTICLE Ue6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

Les constructions doivent être édifiées :

- à au moins 5 mètres de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer,
- à l'alignement de constructions déjà existantes sur des parcelles voisines
- lorsque le projet concerne un lotissement, les constructions doivent être implantées sur le même alignement.

ARTICLE Ue7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions sont implantées en limite de parcelle ou écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute (la hauteur est mesurée à l'égout du toit en référence au terrain naturel avant travaux), avec un minimum de 5 mètres.

ARTICLE Ue8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions à usage d'activités non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être l'une de l'autre à une distance jamais inférieure à 5 m.

ARTICLE Ue9 - EMPRISE AU SOL

SANS OBJET

ARTICLE Ue10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Elle est mesurée du sol naturel avant tout travaux à l'égout des toitures.

La hauteur de la construction ne peut être supérieure à 15 mètres. Pour les flèches techniques indispensables à une activité, aucune règle limitative n'est définie.

ARTICLE Ue11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

I – Constructions destinées aux activités et aux équipements collectifs

Les bâtiments supports d'activités commerciales, artisanales, entrepôts, bureaux, activités sportives, etc... pourront être réalisés en bardage.

Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site.

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

II – Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Leur hauteur ne pourra excéder 2 m. Les clôtures préfabriquées sont interdites.

Les clôtures seront réalisées :

- sous forme de murets bas inférieurs à 0,5 m surmontés ou non d'une grille ou d'un grillage
- les clôtures en simple grillage sont possibles. Elles sont alors doublées d'une haie vive composée d'essences diversifiées (au moins 5).

ARTICLE Ue12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

En vertu de l'article R 111-4 , article d'ordre public,

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Pour les établissements à usage de commerce ou de bureaux, il est exigé, en dehors des voies publiques, une place de stationnement pour 25 m² de superficie de plancher hors œuvre nette.

Pour les établissements à usage d'activités, il est exigé, en dehors des voies publiques, une place de stationnement pour 20 m² de superficie de plancher hors œuvre brute.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération et à proximité le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, une participation financière pourra être demandée aux constructeurs pour réaliser les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

ARTICLE Ue13 - REGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS - PROTECTION DES ESPACES BOISES CLASSES

Règles générales

- L'entretien des plantations

Conformément à l'article L.111.1 du Code de l'Urbanisme, les propriétés foncières doivent être tenues de façon décente, notamment par l'entretien des plantations existantes ou futures.

- La nature des végétaux plantés

Il est nécessaire de préserver le caractère des paysages et d'éviter des plantations banales mono spécifiques (thuyas et lauriers cerise).

Dans les espaces urbains, les plantations sont réalisées avec au moins cinq essences qui peuvent être décoratives.

Dans les espaces naturels, les plantations sont réalisées avec au moins cinq essences qui se rencontrent spontanément dans la nature.

Règles spécifiques

- Les plantations existantes seront conservées au maximum.
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres.
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.
- L'aménagement d'espaces verts et d'emplacements pour les jeux devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique (10% de la surface aménagée).
- Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

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

ARTICLE U11 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - Rappels généraux :

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments paysagers identifiés en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (éventuellement).
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.
- Les travaux de démolition sont soumis à permis de démolir en application de l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.

II - Principes :

Dans la zone U1, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions : habitations, hôtels, commerces et artisanat, bureaux et services, entrepôts commerciaux et industriels, bâtiments agricoles,
- les lotissements à vocation d'habitat, d'artisanat ou industriel,
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration
- le stationnement des caravanes isolées (+ 3 mois),
- les installations et travaux divers : affouillements et exhaussements des sols, dépôts de véhicules...
- les carrières

Lorsqu'il y a risque d'inondation, toute construction neuve est interdite.

**ARTICLE U12 – TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES
SOUS CONDITIONS**

Dans la zone U1 :

- Toute construction nécessaire aux activités de sports, de loisirs et de tourisme et à l'hébergement des personnes (restauration, buvette, ...) sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti environnant.
- Toute construction à usage de gardiennage sous réserve qu'elle soit nécessaire et intégrée au bâtiment de sport de loisir. ou de tourisme

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours. Leur largeur utile ne sera pas inférieure à 3 m.

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

Les accès à la voie publique, des batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour en effectuant au plus une marche arrière. Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas excéder 100 m.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique devront avoir une largeur d'emprise de 6 m minimum.

ARTICLE UI 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

II - Assainissement

1 - Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, s'il existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite peut être pris en charge par le réseau collecteur pluvial lorsqu'il existe.

En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement 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.

III – Electricité – Téléphone

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront, soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux d'électricité et de téléphone seront souterrains.

ARTICLE UI 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

SANS OBJET

ARTICLE UI 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

Les constructions doivent être édifiées :

- à au moins 5 mètres de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer,
- à l'alignement de constructions déjà existantes sur des parcelles voisines

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

Les constructions ne sont jamais implantées en limite de parcelle. Les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute (la hauteur est mesurée à l'égout du toit en référence au terrain naturel avant travaux), avec un minimum de 3 mètres.

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

Deux constructions à usage de loisir non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être l'une de l'autre à une distance jamais inférieure à 5 m.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

SANS OBJET

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Elle est mesurée du sol naturel avant tout travaux à l'égout des toitures.

La hauteur de la construction ne peut être supérieure à 15 mètres.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

I – Constructions destinées aux activités et aux équipements de sport et de loisir

Les bâtiments. pourront être réalisés en bardage.

Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site.

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

II – Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Leur hauteur ne pourra excéder 2 m. Les clôtures préfabriquées sont interdites.

Les clôtures seront réalisées :

- sous forme de murets bas inférieurs à 0,5 m surmontés ou non d'une grille ou d'un grillage
- les clôtures en simple grillage sont possibles. Elles sont alors doublées d'une haie vive composée d'essences diversifiées (au moins 5).

ARTICLE UI 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

En vertu de l'article R 111-4 , article d'ordre public,

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Pour les établissements à usage de commerce ou de bureaux, il est exigé, en dehors des voies publiques, une place de stationnement pour 25 m² de superficie de plancher hors œuvre nette.

Pour les établissements à usage d'activités, il est exigé, en dehors des voies publiques, une place de stationnement pour 20 m² de superficie de plancher hors œuvre brute.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération et à proximité le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, une participation financière pourra être demandée aux constructeurs pour réaliser les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

ARTICLE UI 13 - REGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS - PROTECTION DES ESPACES BOISES CLASSES

Règles générales

- L'entretien des plantations

Conformément à l'article L.111.1 du Code de l'Urbanisme, les propriétés foncières doivent être tenues de façon décente, notamment par l'entretien des plantations existantes ou futures.

- La nature des végétaux plantés

Il est nécessaire de préserver le caractère des paysages et d'éviter des plantations banales mono spécifiques (thuyas et lauriers cerise).

Dans les espaces urbains, les plantations sont réalisées avec au moins cinq essences qui peuvent être décoratives.

Dans les espaces naturels, les plantations sont réalisées avec au moins cinq essences qui se rencontrent spontanément dans la nature.

Règles spécifiques

- Les plantations existantes seront conservées au maximum.
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres.
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.
- L'aménagement d'espaces verts et d'emplacements pour les jeux devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique (10% de la surface aménagée).
- Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

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

ARTICLE Uv1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - Rappels généraux :

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments paysagers identifiés en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (éventuellement).
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.
- Les travaux de démolition sont soumis à permis de démolir en application de l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.

II - Principes :

Dans la zone Uv, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions : hôtels, entrepôts commerciaux et industriels, stationnements, bâtiments agricoles,
- les lotissements à vocation artisanale ou industrielle
- les installations classées soumises à autorisation
- le stationnement des caravanes isolées (+ 3 mois),
- les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs,
- les installations et travaux divers : parcs de loisirs, affouillements et exhaussements des sols, dépôts de véhicules...
- les carrières

ARTICLE Uv2 – TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Dans la zone Uv :

- Toute construction à usage d'habitation, de service et d'artisanat sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti environnant.
- Les lotissements à usage d'habitation sous réserve que 20% de la surface lotie soit affectée aux espaces verts et paysagers.
- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles ne constituent pas une gêne.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uv3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours. Leur largeur utile ne sera pas inférieure à 3 m.

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

Les accès à la voie publique, des batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour en effectuant au plus une marche arrière. Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas excéder 100 m.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique devront avoir une largeur d'emprise de 6 m minimum.

ARTICLE Uv 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

II - Assainissement

1 - Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, s'il existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite peut être pris en charge par le réseau collecteur pluvial lorsqu'il existe.

En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement 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.

III – Electricité – Téléphone

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront, soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux d'électricité et de téléphone seront souterrains.

ARTICLE Uv 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

SANS OBJET

ARTICLE Uv 6 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

Les constructions doivent être édifiées :

- à au moins 5 mètres de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer,
- à l'alignement de constructions déjà existantes sur des parcelles voisines
- lorsque le projet concerne un lotissement, les constructions doivent être implantées sur le même alignement.

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

Les constructions sont implantées en limite de parcelle ou écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute (la hauteur est mesurée à l'égout du toit en référence au terrain naturel avant travaux), avec un minimum de 3 mètres.

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

Deux constructions à usage d'habitation non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être l'une de l'autre à une distance jamais inférieure à 5 m.

ARTICLE Uv 9 - EMPRISE AU SOL

SANS OBJET

ARTICLE Uv10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Elle est mesurée du sol naturel avant tout travaux à l'égout des toitures.

La hauteur de la construction ne peut être supérieure à 7 mètres.

ARTICLE Uv 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

I - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent aussi aux extensions des constructions existantes.

Aspect général

- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

- Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.
- L'adaptation de la maison au terrain se fera en évitant tout tertre, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.
- Les ouvertures créées côté rue doivent être à dominante verticales. Les linteaux sont droits ou présentent un léger cintre.
- La publicité, les enseignes et pré-enseignes sont régies par la loi n°79 1150 du 29.12.79.
- Un projet architectural innovant réalisé avec des matériaux de généralité peut être admis.

Toitures

- L'environnement urbain doit être pris en compte lors de la définition de la pente du toit et des matériaux mis en œuvre.
La couverture est en tuile canal ou similaire, la pente du toit est inférieure à 30 %.
Les tuiles sont de teinte naturelle sans addition de colorants et disposées de façon aléatoire selon la technique de la tuile mêlée.
Dans le cas de rénovations, si la pente du toit est proche de 50 - 70 %, la couverture est en tuiles plates ou similaires ou en ardoises.
- Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté et contiguïté avec un autre bâtiment.

Matériaux

Sont interdits :

- Le recours à des matériaux différents pour les soubassements et le haut des façades.
- Les peintures et les revêtements colorés de façon vive.
- Les bardages en tôle, matière plastique et fibrociment.
- Les volets et portes en matière plastique

Sont tolérés :

- Le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut), le bois et le métal si ces éléments rentrent dans une construction d'un apport architectural significatif.

Murs

Pour les rénovations il importe de respecter l'architecture traditionnelle

Les murs construits pour être enduits (retrait du nu des moellons de pierre sur les pierres de taille des encadrements des ouvertures et des chaînages) sont obligatoirement enduits. Le traitement en pierres apparentes avec façon de joints est interdit. Le traitement à pierres vives peut être autorisé.

Les murs en pierres de taille sont nettoyés par lavage ou léger sablage. Ils ne sont pas peints.

Pour les nouvelles constructions et les extensions

Les murs construits avec les matériaux d'usage courant (parpaing, brique,..) seront toujours enduits. Les enduits sont de couleur claire en harmonie avec les couleurs des façades environnantes.

II – Clôtures

- En bordure de voie, les clôtures doivent être conçues pour s'harmoniser avec les constructions environnantes et constituer une continuité paysagère. Elles sont réalisées en maçonnerie (pierres ou parpaings) surmontée ou non d'une lisse ou d'une grille. Les murs en parpaings sont obligatoirement enduits sur les deux faces. Les clôtures préfabriquées types plaques en béton ou plastique sont interdites. Les clôtures en simple grillage sont possibles. Elles sont alors doublées d'une haie vive composée d'essences diversifiées (au moins 5).
- Leur hauteur sera toujours inférieure à 2 mètres.

III – Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc... devront être couverts en tuiles et revêtus d'un enduit. Les couleurs des tuiles et de l'enduit seront identiques à celles de l'habitation.

Les vérandas sont réalisées avec les matériaux spécifiques à ce type de construction (verre et matériaux transparents similaires pour les parois ; aluminium, bois, acier, pour les structures porteuses). La couleur des matériaux et le volume créé doivent permettre une bonne intégration au bâti initial.

Néanmoins, l'utilisation du bois peut être admise dans la mesure où le bâtiment est situé en retrait de l'alignement.

IV – Constructions destinées aux activités et aux équipements collectifs

Les bâtiments supports d'activités commerciales, artisanales, entrepôts, bureaux, activités sportives, etc... pourront être réalisés en bardage.

Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site.

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

ARTICLE Uv 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques (article R 111-4 , article d'ordre public). Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

1 - Habitations collectives, y compris changement d'affectation :

- 1 place par logement \leq 40 m²,
- 2 places par logement $>$ 40 m²

2 - Constructions à usage d'habitation individuelle, y compris changement d'affectation :

Une place de stationnement par tranche de 60 m² de construction hors œuvre nette, avec au minimum une place par logement.

3 - Constructions à usage de bureau :

Une place de stationnement par 40 m² de S.H.O.N.

4 - Constructions à usage commercial :

Une surface de stationnement par 20 m² de surface de vente, au delà de 150 m².

5 - Constructions à usage artisanal :

Une place de stationnement par 100 m² de S.H.O.N. construite.

6 - Constructions à usage d'hôtel et de restaurant :

Une place de stationnement par 10 m² de salle pour les restaurants, et une place par chambre pour les hôtels. Pour les hôtels-restaurants, cumul des deux normes.

7 - Modalités d'application :

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

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

ARTICLE Uv 13 - REGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS - PROTECTION DES ESPACES BOISES CLASSES

Règles générales

- L'entretien des plantations

Conformément à l'article L.111.1 du Code de l'Urbanisme, les propriétés foncières doivent être tenues de façon décente, notamment par l'entretien des plantations existantes ou futures.

- La nature des végétaux plantés

Il est nécessaire de préserver le caractère des paysages et d'éviter des plantations banales mono spécifiques (thuyas et lauriers cerise).

Dans les espaces urbains, les plantations sont réalisées avec au moins cinq essences qui peuvent être décoratives.

Dans les espaces naturels, les plantations sont réalisées avec au moins cinq essences qui se rencontrent spontanément dans la nature.

Règles spécifiques

- Les plantations existantes seront conservées au maximum.
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres.
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.
- L'aménagement d'espaces verts et d'emplacements pour les jeux devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique (10% de la surface aménagée).
- Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uv 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****Rappels généraux :**

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments paysagers identifiés en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (éventuellement).
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.
- Les travaux de démolition sont soumis à permis de démolir en application de l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.

Principes :

En secteurs AUah, AUav sont interdits :

- toute construction isolée à usage d'habitation, d'hôtels, d'équipements collectifs, de commerces et artisanat, bureaux et services, entrepôts commerciaux et industriels, aire de stationnement, bâtiments agricoles,
- les lotissements à vocation artisanale ou industrielle
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration
- le stationnement des caravanes isolées (+ 3 mois),
- les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs,
- les installations et travaux divers : parcs de loisirs, affouillements et exhaussements des sols, dépôts de véhicules...
- les carrières

Lorsqu'il y a risque d'inondation, toute construction neuve est interdite.

En secteurs AUae sont interdits :

- toute construction isolée à usage d'habitations, d'hôtels, équipements collectifs, bâtiments agricoles, aire de stationnement
- les lotissements à vocation d'habitat,
- le stationnement des caravanes isolées (+ 3 mois),
- les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs,
- les installations et travaux divers : parcs de loisirs, affouillements et exhaussements des sols, dépôts de véhicules...
- les carrières

En secteurs AUb sont interdits :

- les constructions : habitations, hôtels, équipements collectifs, commerces et artisanat, bureaux et services, entrepôts commerciaux et industriels, aire de stationnement, bâtiments agricoles,
- les lotissements à vocation d'habitat, d'artisanat ou industriel
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration
- le stationnement des caravanes isolées (+ 3 mois),
- les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs,

- les installations et travaux divers : parcs de loisirs, affouillements et exhaussements des sols, dépôts de véhicules...
- les carrières

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Dans le secteur AUah sont autorisés

- les constructions techniques d'intérêt général (postes de transformation...) à condition qu'elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.
- les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme s'ils sont nécessaires aux opérations d'aménagement ou de construction
- les lotissements ou opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'habitation de bureau ou de service à condition que l'opération porte sur au moins 7 lots ou concerne 10 000 m² de foncier et, que 10 % de la surface lotie soit réservée aux espaces verts et aux jeux pour les enfants et que le projet s'intègre dans un aménagement cohérent de la zone. Toute opération qui aboutirait à bloquer la constructibilité de certains espaces peut être interdite.

Lorsqu'il y a risque inondation sont autorisés :

- Les clôtures champêtres qui ne bloquent pas l'écoulement des eaux (barbelés 3 rangs, lisse,...)
- Les abris légers de jardin à ossature bois, à condition que leur hauteur n'excède pas 5 mètres au faitage et que le mode constructif n'entrave pas la libre circulation de l'eau.

Dans le secteur AUav sont autorisées:

- les constructions techniques d'intérêt général (postes de transformation...) à condition qu'elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.
- les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme s'ils sont nécessaires aux opérations d'aménagement ou de construction.
- Les lotissements ou opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'habitation sous réserve que 20 % de la surface lotie soit réservée aux espaces verts et aux jeux pour les enfants et que le projet s'intègre dans un aménagement cohérent de la zone. Toute opération qui aboutirait à bloquer la constructibilité de certains espaces peut être interdite

Dans le secteur AUae sont autorisés:

- les constructions techniques d'intérêt général (postes de transformation...) à condition qu'elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.
- les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme s'ils sont nécessaires aux opérations d'aménagement ou de construction.
- les lotissements ou opérations d'aménagement d'ensemble à vocation, industrielle, artisanale ou commerciale pouvant abriter des installations classées soumises à déclaration et à autorisation à condition que le projet s'intègre dans un aménagement cohérent de la zone.

Dans le secteur AUb sont seulement autorisés :

- les constructions techniques d'intérêt général (postes de transformation...) à condition qu'elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.
- les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme s'ils sont nécessaires aux opérations d'aménagement ou de construction.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 -ACCES ET VOIRIE

Dans les secteurs AUah AU ae et AU av:

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours. Leur largeur utile ne sera pas inférieure à 3 m. ^{Zone AU}

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

Les accès à la voie publique, des batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules de services puissent faire demi-tour en effectuant au plus une marche arrière. Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas excéder 100 m.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique devront avoir une largeur d'emprise de 6 m minimum.

Les voies privées doivent :

- ne comporter aucun obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel de lutte contre l'incendie,
- avoir au moins 8 mètres de largeur avec une chaussée de 5 mètres pour des accès desservant plus de 4 logements ou des établissements pouvant accueillir en séjour plus de 20 personnes,
- avoir au moins 4 mètres de largeur pour les accès desservant jusqu'à 4 logements ou des établissements où peuvent séjourner moins de 20 personnes.

Dans le secteur AUb :

SANS OBJET

ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans les secteurs AUah AU ae et AU av:

I - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

II - Assainissement

1 - Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe.

A défaut de réseau collectif public, un dispositif d'assainissement peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quant celui-ci sera réalisé.

2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite peut être pris en charge par le réseau collecteur pluvial lorsqu'il existe.

En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement 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.

III – Electricité – Téléphone - Télédistribution

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible. Dans les opérations groupées, les réseaux d'électricité, téléphone et télédistribution seront souterrains.

Dans le secteur AUb :

SANS OBJET

ARTICLE AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

SANS OBJET

ARTICLE AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

Dans les secteurs AUah AU ae et AU av::

Les constructions doivent être implantées :

- au moins en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement,
- à l'alignement de constructions déjà existantes sur des parcelles voisines,
- lorsque le projet concerne un lotissement, les constructions doivent être implantées sur le même alignement,

Dans le secteur AUb :

SANS OBJET

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

Dans les secteurs AUah AU ae et AU av::

Les constructions sont implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (la hauteur est mesurée à l'égout du toit en référence au terrain naturel avant travaux). Cette distance ne peut en aucun cas être inférieure à 3 mètres.

Dans le secteur AUb :

SANS OBJET

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

Dans les secteurs AUah AU ae et AU av::

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être l'une de l'autre à une distance jamais inférieure à 3 mètres.

Dans le secteur AUb :

SANS OBJET

ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL

SANS OBJET

ARTICLE AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Elle est mesurée du sol naturel avant tout travaux à l'égout des toitures.

Dans les secteurs AU ah et AU av :

La hauteur de la construction ne peut être supérieure à 7 mètres.

Dans le secteur AUae :

La hauteur des constructions ne peut être supérieure à 15 mètres. Pour les flèches techniques indispensables à une activité, aucune règle limitative n'est définie.

Dans le secteur AUb :

SANS OBJET

ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Dans les secteurs AUah et AU av:

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages

I - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent aussi aux extensions des constructions existantes.

Aspect général

- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.
- L'adaptation de la maison au terrain se fera en évitant tout tertre, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.
- Les ouvertures créées côté rue doivent être à dominante verticale. Les linteaux sont droits ou présentent un léger cintre.
- La publicité, les enseignes et pré-enseignes sont régies par la loi n°79 1150 du 29.12.79.
- Un projet architectural innovant réalisé avec des matériaux de généralité peut être admis.

Toitures

- L'environnement urbain doit être pris en compte lors de la définition de la pente du toit et des matériaux mis en œuvre.
La couverture est en tuile canal ou similaire, la pente du toit est inférieure à 30 %.
Les tuiles sont de teinte naturelle sans addition de colorants et disposées de façon aléatoire selon la technique de la tuile mêlée.

Dans le cas de rénovations, si la pente du toit est proche de 50 - 70 %, la couverture est en tuiles plates ou similaires ou en ardoises.

- Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté et continuité avec un autre bâtiment.

Matériaux

Sont interdits :

- Le recours à des matériaux différents pour les soubassements et le haut des façades.
- Les peintures et les revêtements colorés de façon vive.
- Les bardages en tôle, matière plastique et fibrociment.

Seront tolérés :

- Le béton apparent (dont la mise en oeuvre permet d'être laissé brut), le bois et le métal si ces éléments rentrent dans une construction d'un apport architectural significatif.

Murs

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) est interdit de même que la peinture de la pierre de taille.
- Le parement extérieur des murs sera soit de pierre du pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région. La technique de l'enduit dit à pierres vues peut être utilisée.

II – Clôtures

- En bordure de voie, les clôtures doivent être conçues pour s'harmoniser avec les constructions environnantes et constituer une continuité paysagère. Elles sont réalisées en maçonnerie (pierres ou parpaings) surmontée ou non d'une lisse ou d'une grille. Les murs en parpaings sont obligatoirement enduits sur les deux faces. Les clôtures préfabriquées types plaques en béton ou plastique sont interdites. Les clôtures en simple grillage sont possibles. Elles sont alors doublées d'une haie vive composée d'essences diversifiées (au moins 5).
- Leur hauteur sera toujours inférieure à 2 mètres.

III – Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc... devront être couverts en tuiles et revêtus d'un enduit. Les couleurs des tuiles et de l'enduit seront identiques à celles de l'habitation.

Néanmoins, l'utilisation du bois peut être admise dans la mesure où le bâtiment est situé en retrait de l'alignement.

Les vérandas sont réalisées avec les matériaux spécifiques à ce type de construction (verre et matériaux transparents similaires pour les parois ; aluminium, bois, acier, pour les structures porteuses). La couleur des matériaux et le volume créé doivent permettre une bonne intégration au bâti initial.

IV – Constructions destinées aux activités et aux équipements collectifs

Les bâtiments supports d'activités commerciales, artisanales, entrepôts, bureaux, activités sportives, etc... pourront être réalisés en bardage.

Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site.

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

Dans le secteur AUb :

SANS OBJET

ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dans les secteurs AU ah ,AU ae et AU av:

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques (article R 111-4 , article d'ordre public). Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

1 - Logements sociaux :

Il n'est pas fixé de règles particulières.

2 - Habitations collectives, y compris changement d'affectation (hors logements sociaux):

- 1 place par logement \leq 40 m²,
- 2 places par logement > 40 m²

3 - Constructions à usage d'habitation individuelle, y compris changement d'affectation :

Une place de stationnement par tranche de 60 m² de construction hors œuvre nette, avec au minimum une place par logement.

4 - Constructions à usage de bureau :

Une place de stationnement par 40 m² de S.H.O.N.

5 - Constructions à usage commercial :

Une surface de stationnement par 20 m² de surface de vente, au delà de 150 m².

6 - Modalités d'application :

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

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

Dans le secteur AUb :

SANS OBJET

ARTICLE AU 13 – REGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS. PROTECTION DES ESPACES BOISES CLASSES

Règles générales

L'entretien des plantations

Conformément à l'article L.111.1 du Code de l'Urbanisme, les propriétés foncières doivent être tenues de façon décente, notamment par l'entretien des plantations existantes ou futures.

La nature des végétaux plantés

Il est nécessaire de préserver le caractère des paysages et d'éviter des plantations banales mono spécifiques (thuyas et lauriers cerise).

Dans les espaces urbains, les plantations sont réalisées avec au moins cinq essences qui peuvent être décoratives.

Règles spécifiques

- Les plantations existantes seront conservées au maximum.
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres.
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.
- L'aménagement d'espaces verts et d'emplacements pour les jeux devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique (10% de la surface aménagée).
- Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

	Page
A	
Section 1 – Nature de l’occupation et utilisation du sol	40
Section 2 – Conditions de l’occupation du sol	41
Section 3 – Possibilité maximale d’occupation du sol	45

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

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - Rappels généraux :

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments paysagers identifiés en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (éventuellement).
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

II - Principe :

En zone A sont interdits :

- toute construction à usage d'habitation, d'hôtels, équipements collectifs, commerces et artisanat, bureaux et services, entrepôts commerciaux et industriels, stationnements,
- les lotissements à vocation d'habitat, d'artisanat ou industriel,
- le stationnement des caravanes isolées (+ 3 mois),
- les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs
- les installations et travaux divers : parcs de loisirs
- les dépôts de véhicules

Lorsqu'il y a risque d'inondation, toute construction est interdite à l'exception des constructions et utilisations autorisées sous condition à l'article 2.

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- Les bâtiments nécessaires à l'activité agricole, sous réserve de l'application de la réglementation en vigueur et les habitations nécessaires liées directement aux exploitations agricoles et situées à proximité de ces exploitations (moins de 50 mètres) Dans le cas de la création ou du transfert d'un siège d'exploitation, la construction des bâtiments agricoles devra précéder celle des bâtiments d'habitation ou être concomitante.
- la création et l'extension des installations classées liées à l'agriculture, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises sous réserve qu'elles ne procurent pas de nuisances au voisinage et notamment en ce qui concerne le bruit et les odeurs,
- les activités agritouristiques liées directement à des exploitations agricoles existantes,
- les équipements publics tels que bâtiments techniques d'exploitation, équipements sanitaires incompatibles avec un environnement urbain (station de lagunage, déchetterie...) et les travaux d'infrastructures publiques d'intérêt général,
- les affouillements et exhaussements du sol prévus à l'article R 442-2c du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole ou rendus indispensables par des travaux d'aménagement hydrauliques (réseau pluvial) et sous réserve expresse qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité et la santé publique en référence à l'article R 111.2 du Code de l'Urbanisme,

- les serres, les clôtures et les murs de soutènement, à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole.
- le changement d'affectation, l'extension mesurée de bâtiments existants (sans excéder en une ou plusieurs fois 15 % de la surface hors-œuvre nette), les constructions annexes aux constructions à usage d'habitation existantes (garage, piscine, véranda,...) dès lors que le projet ne compromet pas l'exploitation agricole.

Lorsqu'il y a risque inondation, sont seulement autorisés :

- les abris légers à ossature bois à usage agricole destinés à la protection du fourrage et des animaux à condition que leur hauteur n'excède pas 5 mètres et que le mode constructif n'entrave pas la libre circulation de l'eau ;
- en cas de sinistre la reconstruction à l'identique d'un bâtiment agricole autorisés avant l'application du présent règlement.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 – ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (cf. annexe documentaire).

II - Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage peut être admise pour les constructions autres qu'à usage d'habitation.

II - Assainissement

1 - Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis sur des parcelles reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées après sondages ponctuels et avis des services compétents. Le système d'assainissement devra être réalisé en fonction des prescriptions de l'étude de l'aptitude des sols contenue dans les annexes sanitaires (notice technique). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsque celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement, pré-traitement défini en accord avec les services techniques compétents (voir annexe documentaire).

2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite peut être pris en charge par le réseau collecteur pluvial lorsqu'il existe.

En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement 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.

III – Electricité – Téléphone

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront de préférence réalisés en tranchées et de toute façon de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

SANS OBJET

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

- en retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement,
- à l'alignement de constructions déjà existantes sur des parcelles mitoyennes.

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

SANS OBJET

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être l'une de l'autre à une distance jamais inférieure à 5 mètres.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

SANS OBJET

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Elle est mesurée du sol naturel avant tout travaux à l'égout des toitures.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut être supérieure à 7 mètres.

La hauteur des constructions à usage agricole ou autre ne peut être supérieure à 15 mètres.

Pour les flèches techniques indispensables à une activité, aucune règle limitative n'est définie.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

I - Constructions liées aux activités agricoles

Aspect général

- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.
- L'adaptation du sol (talutages) devra être réalisée pour que techniquement l'impact paysager soit le plus réduit possible.
- Pas d'innovation.

II – Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent aussi aux extensions des constructions existantes.

Aspect général

- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.
- L'adaptation de la maison au terrain se fera en évitant tout tertre, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.
- Les ouvertures créées doivent être à dominante verticales. Les linteaux sont droits ou présentent un léger cintre.
- La publicité, les enseignes et pré-enseignes sont régies par la loi n°79 1150 du 29.12.79.

Toitures

La couverture est en tuile canal ou similaire, la pente du toit est inférieure à 30 %.

Les tuiles sont de teinte naturelle sans addition de colorants et disposées de façon aléatoire selon la technique de la tuile mêlée.

Dans le cas de rénovations, si la pente du toit est proche de 50 - 70 %, la couverture est en tuiles plates ou similaires ou en ardoises.

- Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté et continuité avec un autre bâtiment.
- Les toitures terrasses sont interdites.

Matériaux

Sont interdits :

- Le recours à des matériaux différents pour les soubassements et le haut des façades commerciales installées en rez-de-chaussée.
- Les peintures et les revêtements colorés de façon vive.
- Les bardages en tôle, matière plastique et fibrociment.
- La peinture et le ravalement à sec en cas d'utilisation de la pierre de taille.

Seront tolérés :

- Le béton apparent (dont la mise en oeuvre permet d'être laissé brut), le bois et le métal si ces éléments rentrent dans une construction d'un apport architectural significatif.

Murs

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) est interdit.
- Le parement extérieur des murs sera soit de pierre du pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- La technique de l'enduit dit à pierres vues peut être utilisée.

III – Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Leur hauteur ne pourra excéder 2 m.

En limite des voies et des places publiques, les clôtures seront :

- réalisées sous forme d'un mur plein dont la hauteur sera comprise entre 1,50 m et 2 m.
- ou réalisées sous forme d'un mur bahut inférieur à 0,8 m surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage. La hauteur de l'ensemble est limitée à 1,5 m.
- ou de type végétal doublé d'un grillage si nécessaire d'une hauteur de 2 m (l'utilisation des essences locales est préconisée).
- les clôtures préfabriquées sont interdites.

IV – Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc... devront être couverts en tuiles et revêtus d'un enduit. Les couleurs des tuiles et de l'enduit seront identiques à celles de l'habitation.

Néanmoins, l'utilisation du bois peut être admise dans la mesure où le bâtiment est situé en retrait de l'alignement.

V – Exhaussements affouillements

Les travaux d'exhaussement et d'affouillement ne doivent pas porter atteinte à l'environnement notamment paysager. Les mouvements de terres doivent être conçus en fonction des pentes du terrain naturel. Toute mise en œuvre rectiligne sera proscrite, les pentes devront être adoucies, l'ensemble devra être paysager grâce à des essences végétales de haute et de basse strate adaptées au site.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

SANS OBJET

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres et les plantations

L'entretien des plantations

Conformément à l'article L.111.1 du Code de l'Urbanisme, les propriétés foncières doivent être tenues de façon décente, notamment par l'entretien des plantations existantes ou futures.

La nature des végétaux plantés

Il est nécessaire de préserver le caractère des paysages et d'éviter que des plantations banales (thuyas et lauriers cerise) dénaturent la végétation traditionnelle.

Dans les espaces ruraux, les espèces végétales mises en place devront toutes être présentes spontanément dans la nature. Les haies seront constituées d'au moins 5 essences différentes.

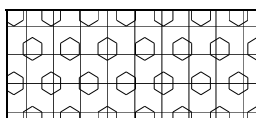
Dans les espaces bâtis, les espèces végétales mises en place pourront être des essences décoratives, ornementales et variées.

Règles générales

- les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes,
- l'espace libre créé par le retrait d'implantation de la construction doit être obligatoirement planté,
- des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone,
- les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

La protection des Espaces Boisés Classés

- C'est une protection stricte et encadrée définie aux articles L 130.1 et suivants et R 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Cette protection s'applique aux espaces boisés, bois, forêts, parcs à conserver ou à créer, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantation d'alignements.
- Cette protection s'impose aux occupations et utilisations du sol :
 - interdiction de tout changement d'affectation ou de tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements,
 - interdiction de défricher,
 - autorisation indispensable pour les coupes et abattages d'arbres.
- Cette protection est reportée aux documents graphiques selon la légende fixée à l'article A 123.1 du Code de l'Urbanisme. Un numéro est affecté à chaque Espace Boisé Classé individualisé.



La réglementation des éléments paysagers, des espaces libres et des plantations

SANS OBJET

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

	Page
N	
Section 1 – Nature de l’occupation et utilisation du sol	47
Section 2 – Conditions de l’occupation du sol	48
Section 3 – Possibilité maximale d’occupation du sol	52

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****I - Rappels généraux :**

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments paysagers identifiés en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (éventuellement).
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

II - Principe :

En zone N proprement dite et en secteur N1 sont interdits :

- toute construction à usage d'habitation, hôtel, équipement collectif, commerce et artisanat, bureau et service, entrepôt commercial et industriel, aire de stationnement, bâtiment agricole,
- les lotissements à vocation d'habitat, d'artisanat ou industriel,
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration,
- le stationnement des caravanes isolées (+ 3 mois),
- les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs
- les installations et travaux divers : parcs de loisirs, affouillements et exhaussements des sols, dépôts de véhicules...
- les carrières.

En secteur Np sont interdits :

- toute construction à usage d'hôtel, équipement collectif, commerce et artisanat, bureau et service, entrepôt commercial et industriel, aire de stationnement, bâtiment agricole,
- les lotissements à vocation d'habitat, d'artisanat ou industriel,
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration,
- le stationnement des caravanes isolées (+ 3 mois),
- les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs
- les installations et travaux divers : parcs de loisirs, affouillements et exhaussements des sols, dépôts de véhicules...
- les carrières.

Lorsqu'il y a un risque d'inondation, toute construction neuve est interdite.

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

En zone N proprement dite:

- l'entretien et la restauration des constructions autorisées avant l'application du présent règlement sans en modifier l'affectation, ni la surface hors œuvre nette,
- les constructions annexes aux habitations (garages, abris de jardin, piscines).
- les constructions liées à des équipements d'infrastructure nécessaires dans la zone.
- en cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment autorisé avant l'application du présent règlement.

En secteur Np :

- Toute construction ou extension d'immeuble à usage d'habitation et ses annexes à condition que l'immeuble puisse être raccordé aux réseaux en place.
- les constructions liées à des équipements d'infrastructure nécessaires dans la zone.

En secteur Nl:

- Les abris légers à ossature bois nécessaires aux activités de loisir et de tourisme, notamment à but pédagogique, à condition que leur surface n'excède pas 10 m² (SHOH) et leur hauteur 5 m..

Lorsqu'il y a risque inondation, sont autorisés :

- L'entretien et la restauration des constructions autorisées sans en modifier l'affectation, ni la surface hors œuvre nette (si des réseaux : tableaux électriques, installations téléphoniques,... et des équipements fixes sensibles à l'eau : chaudière, ballon d'eau chaude,... doivent être créés, réhabilités ou refaits dans le cadre de ce travaux, ils devront nécessairement être implantés au dessus de la cote de référence).
- Les constructions liées à des équipements d'infrastructures nécessaires dans la zone. seules sont tolérées celles indispensables à la viabilité primaire ou d'intérêt (voiries, réseaux, stations d'épuration, stations de pompage et de traitement des eaux destinées à la consommation humaine,...) et sous réserve du respect des prescriptions suivantes :
 - démontrer l'impossibilité technique d'une autre implantation hors zone inondable,
 - mise hors d'eau des réseaux et équipements sensibles à l'eau,
 - emploi de matériaux insensibles à l'eau sous la cote de référence.
- En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment autorisé. Les reconstructions de bâtiment à usage d'habitation sont tolérées uniquement dans les secteurs avec moins d'un mètre d'eau pour la crue de référence, sous réserve des prescriptions suivantes :
 - niveau de premier plancher créé au-dessus de la cote de référence (vide sanitaire, structure sur pieux,...),
 - interdiction de créer des sous-sols enterrés,
 - mise hors d'eau des réseaux et équipements sensibles à l'eau,
 - emploi de matériaux insensibles à l'eau sous la cote de référence.
- Les clôtures champêtres qui ne bloquent pas l'écoulement des eaux (barbelé 3 rangs, lisse,...).
- Les abris légers à ossature bois à usage agricole et de loisir destinés à la protection du fourrage et des animaux à condition que leur hauteur n'excède pas 5 mètres et que le mode constructif n'entrave pas la libre circulation de l'eau ;

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (cf. annexe documentaire).

II - Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage peut être admise pour les constructions autres qu'à usage d'habitation.

II - Assainissement

1 - Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis sur des parcelles reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées après sondages ponctuels et avis des services compétents. Le système d'assainissement devra être réalisé en fonction des prescriptions de l'étude de l'aptitude des sols contenue dans les annexes sanitaires (notice technique). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsque celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2 - Eaux pluviales

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

III – Electricité – Téléphone

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront de préférence réalisés en tranchées et de toute façon de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

SANS OBJET

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

En zone N proprement dite et en secteur N1 :

SANS OBJET

En secteurs Np :

Les constructions doivent être implantées :

- au moins en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement,
- à l'alignement de constructions déjà existantes sur des parcelles voisines,

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

En zone N proprement dite et en secteurs N1 :

SANS OBJET

En secteur Np :

Les constructions sont implantées :

- en limite de parcelle,
- à une distance comprise entre 3 et 5 mètres d'au moins une des limites si l'implantation en limite n'est pas possible.

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

En zone N proprement dite et en secteurs Nl :

SANS OBJET

En secteur Np :

Deux constructions à usage d'habitation non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être l'une de l'autre à une distance jamais inférieure à 3 mètres.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

SANS OBJET

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Elle est mesurée du sol naturel avant tout travaux à l'égout des toitures.

En zone N proprement dite :

SANS OBJET

En secteur Nl :

La hauteur de la construction ne peut être supérieure à 3 mètres.

En secteurs Np :

La hauteur de la construction ne peut être supérieure à 7 mètres.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les prescriptions du présent article s'appliquent à tout projet sur le bâti rénovation, restauration et construction en zone N proprement dite en secteur Nl et Np.

I - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Aspect général

- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.
- L'adaptation de la maison au terrain se fera en évitant tout tertre, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.
- Les ouvertures créées doivent être à dominante verticales. Les linteaux sont droits ou présentent un léger cintre.
- La publicité, les enseignes et pré-enseignes sont régies par la loi n°79 1150 du 29.12.79.
- Un projet architectural innovant réalisé avec des matériaux de généralité peut être admis.

Toitures

La couverture est en tuile canal ou similaire, la pente du toit est inférieure à 30 %.

Les tuiles sont de teinte naturelle sans addition de colorants et disposées de façon aléatoire selon la technique de la tuile mêlée.

Dans le cas de rénovations, si la pente du toit est proche de 50 - 70 %, la couverture est en tuiles plates ou similaires ou en ardoises.

- Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté et continuité avec un autre bâtiment.
- Les toitures terrasses sont interdites.

Matériaux

Sont interdits :

- Les peintures et les revêtements colorés de façon vive.
- Les bardages en tôle, matière plastique et fibrociment.

Seront tolérés :

- Le béton apparent (dont la mise en oeuvre permet d'être laissé brut), le bois et le métal si ces éléments rentrent dans une construction d'un apport architectural significatif.

Murs

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) est interdit de même que la peinture de la pierre de taille.
- Le parement extérieur des murs sera soit de pierre du pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région. La technique de l'enduit dite à pierres vues peut être utilisée.

II – Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Les clôtures préfabriquées sont interdites.

En secteur Np, en limite de voie et des places publiques, les clôtures seront obligatoirement réalisées en grillage et toujours doublées d'une haie vive composée d'essences végétales (au moins cinq) qui se trouvent spontanément dans les espaces naturels ou d'un muret surmonté d'une grille, le tout d'une hauteur maximale de 2 mètres.

III - Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc... devront être couverts en tuiles et revêtus d'un enduit. Les couleurs des tuiles et de l'enduit seront identiques à celles de l'habitation.

L'utilisation du bois est admise.

IV - Constructions destinées aux activités et aux équipements collectifs

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

SANS OBJET

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

Les espaces libres et les plantations

L'entretien des plantations

Conformément à l'article L.111.1 du Code de l'Urbanisme, les propriétés foncières doivent être tenues de façon décente, notamment par l'entretien des plantations existantes ou futures.

La nature des végétaux plantés

Il est nécessaire de préserver le caractère des paysages et d'éviter que des plantations banales dénaturent la végétation traditionnelle.

Dans les espaces ruraux, les espèces végétales mises en place devront toutes être présentes spontanément dans la nature. Les haies seront constituées d'au moins 5 essences différentes.

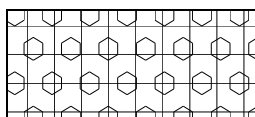
Dans les espaces bâtis, les espèces végétales mises en place pourront être des essences décoratives, ornementales et variées.

Règles générales

- les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes,
- des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux autorisés dans la zone,
- les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse (plantation sur 3 rangs),
- les arbres et la végétation existants sur les terrains de camping et de caravanes doivent être conservés ou replantés.

La protection des Espaces Boisés Classés

- C'est une protection stricte et encadrée définie aux articles L 130.1 et suivants et R 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Cette protection s'applique aux espaces boisés, bois, forêts, parcs à conserver ou à créer, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantation d'alignements.
- Cette protection s'impose aux occupations et utilisations du sol :
 - interdiction de tout changement d'affectation ou de tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements,
 - interdiction de défricher,
 - autorisation indispensable pour les coupes et abattages d'arbres.
- Cette protection est reportée aux documents graphiques selon la légende fixée à l'article A 123.1 du Code de l'Urbanisme. Un numéro est affecté à chaque Espace Boisé Classé individualisé.



La protection des éléments de paysage

SANS OBJET

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

ANNEXES

ANNEXE 1 – RAPPEL DE LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RENDUES POSSIBLE PAR LE PLAN LOCAL D'URBANISME

☞ Effets attachés aux Emplacements Réservés :

Art R.123.32 :

Sous réserve des dispositions de l'article L 423.1, la construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, inscrits en emplacement réservé par un Plan Local d'Urbanisme.

La demande d'acquisition présentée par le propriétaire en application des dispositions de l'article L.123.9 est adressée sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postal ou déposée contre décharge à la Mairie de la commune où se situe le bien. Les délais d'un an et de deux ans prévus au quatrième alinéa de l'article précité partent de la date de l'avis de réception postal ou de la décharge.

La demande précise l'identité et l'adresse du propriétaire, les éléments permettant d'identifier l'emplacement réservé, la situation et la superficie du terrain ainsi que l'identité des personnes visées au troisième alinéa de l'article L.123.9.

Le Maire transmet la demande dans les huit jours qui suivent son dépôt, à la Collectivité ou au service public bénéficiaire de la réserve.

La publicité collective prévue au troisième alinéa de l'article L.123.9 comporte au moins un avis publié durant un mois par voie d'affiche sur le lieu ou à proximité du bien visible, de la voie publique. Cet avis est en outre inséré dans un des journaux diffusés dans le département. Il doit préciser, en caractères apparents que les personnes intéressées autres que le propriétaire, l'usufruitier, les fermiers, les locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes, sont tenues de faire connaître au bénéficiaire de la réserve dans un délai de deux mois, à compter de l'achèvement de la dernière mesure de publicité, à défaut de quoi elles seront déchuës de tout droits à l'indemnité.

Ces mesures de publicité sont à la charge de la collectivité ou du service public bénéficiaire de la réserve.

La mise en demeure de lever la réserve, prévue au huitième alinéa de l'article L.123.9, est adressée par le propriétaire sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, ou déposée contre décharge à la Mairie de la commune où est situé le bien.

Dans le cas où un établissement public de coopération intercommunale est compétent pour l'établissement des documents d'urbanisme, le Maire transmet la mise en demeure au président de l'établissement public aux fins de mise à jour du Plan Local d'Urbanisme. L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée.

En cas de changement de bénéficiaire d'un emplacement réservé résultant soit de la modification, soit de la révision du Plan Local d'Urbanisme, l'ancien bénéficiaire de la réserve doit transmettre sans délai au nouveau bénéficiaire les mises en demeure d'acquiescer dont il a été antérieurement saisi. L'auteur de la mise en demeure est avisé de cette transmission par l'ancien bénéficiaire.

☞ Effets attachés aux espaces boisés classés

Art L.130.1 :

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

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols 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 Local d'Urbanisme 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 d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres I 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.

L'autorisation de coupes et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

- dans les communes où un Plan Local d'Urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévues aux articles L.421.2.1 et L.421.2.8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82.213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L.421.4, la décision ne devient exécutoire que 15 jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L.421.9 sont alors applicables,

- dans les autres communes, au nom de l'Etat.

↪ Effets attachés au coefficient d'occupation des sols et à son dépassement :

Art L.123.1 alinéa 4 :

Un Plan Local d'Urbanisme peut fixer pour chaque zone ou partie de zone, en fonction notamment de la capacité des équipements collectifs existants ou en cours de réalisation, et de la nature des constructions à édifier, un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent, éventuellement pour chaque nature de construction, la densité de construction qui y est admise...

Art L.332.1 pour partie :

Lorsque l'application des règles mentionnées aux 2° et 3° de l'article L.123.1 permet la réalisation d'une construction qui dépasse la norme résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ou impose le respect de servitudes ou obligations impliquant un dépassement de cette norme, le constructeur est tenu de verser une participation...

↪ Participations en matière de stationnement :

Art. L.421.3 alinéa 3 :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un Plan Local d'Urbanisme ou par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public groupant plusieurs communes et exerçant la compétence définie à l'article 4.12° de la loi n° 66-1069 du 31 décembre 1966, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

Article 29 de la loi du 21 juillet 1994 relative à l'habitat

Il n'est pas imposé de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat (Prêts locatifs Aidés à financement très social = PLA-TS) destinés aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1er de la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement.

ANNEXE 2 – RAPPEL DE TEXTES

Travaux exemptés du permis de construire :

Article R.422.2 du code de l'urbanisme

Sont exemptés du permis de construire sur l'ensemble du territoire, les installations, travaux ou constructions visés à l'article R.422.2 du code de l'urbanisme.

Toutefois, ces travaux sont subordonnés à une déclaration préalable (Art. R.422.3 et suivants du code de l'urbanisme)

Permis de démolir :

Article L.430.1 du code de l'urbanisme

Le permis de démolir est exigé :

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

- dans les zones délimitées par un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé, en application du 7ème de l'article L.123.1.

- aux immeubles et parties d'immeubles inscrits sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

Déclaration d'édification de clôture :

Articles L.441.1 et suivants, articles R.441.1 et suivants du code de l'urbanisme

- A l'intérieur des parties du territoire couvertes par le Plan Local d'Urbanisme., l'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable déposée en mairie.

- L'autorité administrative veillera à ce que les prescriptions contenues dans l'article 11 relatives aux clôtures soient respectées.

- L'édification d'une clôture peut être refusée lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux.

- Toutefois, l'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière n'est pas soumise à la déclaration prévue à l'alinéa 1er du présent article.

Installations et travaux divers :

Articles R.442.1 et suivants du code de l'urbanisme

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

- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R.443.4 ou l'article R.443.7 ainsi que des garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R.442.1,
- les affouillements et exhaussements du sol, à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.

Camping et stationnement de caravanes

Article R.443-4 du code de l'urbanisme

Tout stationnement pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, d'une caravane est subordonné à l'obtention par le propriétaire du terrain sur lequel elle est installée, ou pour toute autre personne ayant la jouissance du terrain, d'une autorisation délivrée par l'autorité compétente.

Toutefois, en ce qui concerne les caravanes qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs, l'autorisation n'est exigée que si le stationnement de plus de trois mois est continu.

L'autorisation de stationnement de caravanes n'est pas nécessaire si le stationnement a lieu :

- sur les terrains aménagés permanents pour l'accueil des campeurs et des caravanes, régulièrement autorisés et classés ;
- à l'intérieur des terrains désignés à l'article R.444-3 b et c ;
- à l'intérieur des terrains désignés à l'article R.443-13 ;
- dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

