
Département de la Dordogne

COMMUNE DE LA CHAPELLE- GONAGUET

Plan Local d'Urbanisme

*Règlement mis à jour suite à la
modification n°2 approuvée le 08.02.18*



Bureau d'études en urbanisme,
environnement et paysage
36 cours Tourny 24000 PERIGUEUX
contact@behlc.fr // www.behlc.fr

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES.....	3
ARTICLE 1: CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	4
ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....	4
ARTICLE 3: DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	4
ARTICLE 4: ADAPTATIONS MINEURES	5
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE.....	6
CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	7
CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	13
CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US.....	20
CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU	26
CHAPITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUYa.....	35
CHAPITRE Vb DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUpv.....	41
CHAPITRE VI DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU	46
CHAPITRE VII DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	51
CHAPITRE VIII DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	58
TITRE III : ANNEXES AU REGLEMENT.....	66
RAPPEL REGLEMENTAIRE.....	67
Extraits du code de l'urbanisme - partie législative	67
Partie réglementaire.....	68
LEXIQUE.....	69



TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L 123-1 et R 123-4 à R 123-9 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de la Chapelle Gonaguet.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1) Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R 111-2 à R 111-24 du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21 qui restent applicables, conformément aux dispositions de l'article R 111-1 du dit code.

Outre les dispositions ci-dessus, relatives aux articles R 111-2 à R 111-24, sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :

Conformément aux dispositions de l'article L 522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L 531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.

les dispositions de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent aux zones traversées par les *autoroutes et* voies classées à grande circulation.

2) Se superposent de plus aux dispositions prévues au titre II du présent règlement, les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 126-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1) Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, délimitées au plan de zonage et désignées par les indices ci-après :

- Les zones urbaines

UA Zone urbaine d'habitations et de services correspondant au centre historique du Bourg.

UB Zone urbaine d'habitation et de services correspondant au développement périphérique de l'agglomération. Elle englobe un secteur UBa correspondant à l'urbanisation des écarts dans lequel l'assainissement est traité en mode non collectif.

US Zone urbaine destinée aux activités sportives et aux installations techniques de la commune.

- Les zones à urbaniser, dites zones AU, sont des terrains à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

1AU Zone à urbaniser à usage principal d'habitat (ouverte selon les modalités indiquées au PADD et dans les orientations d'aménagement). Elle englobe un secteur 1AUa, dans lequel l'assainissement sera traité en mode non collectif.

1AUYa Zone à urbaniser réservée à l'accueil d'activités.

1AUpv Secteur dédié à l'accueil de centrales photovoltaïques au sol et de leurs équipements associés.

2AU Zone à urbaniser à long terme (à ouvrir par modification ou révision du PLU).

- La zone agricole A est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique biologique ou économique des terres agricoles.

- La zone naturelle et forestière N est une zone à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de leur caractère d'espace naturel.

Elle comprend 1 secteur **Nh**, de taille et de capacité d'accueil limitée, où des constructions peuvent être autorisées sous conditions.

2) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts : ils sont repérés sur les documents graphiques conformément à la légende et se superposent au zonage.

3) Les espaces boisés classés : les plans comportent aussi des terrains identifiés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer. Ils sont repérés conformément à la légende et sont soumis aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

4) Les éléments remarquables du paysage : tous travaux ayant pour effet de porter atteinte à un élément remarquable du paysage repéré au plan en application du 7° de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 à R 442.3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE



CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

ZONE URBAINE D'HABITATIONS ET DE SERVICES

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine à caractère central, d'habitations, de commerces et de services. Ce caractère est traduit par la forte densité des constructions, et leur implantation, généralement en ordre continu le long des voies.
Cette zone s'étend sur le centre historique du bourg de la Chapelle Gonaguet.

ARTICLE UA 0 - RAPPELS**I – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

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

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

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

4°) *les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme¹.*

II - Défrichement

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme¹.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

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

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

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

¹ Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – Voirie :

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

2 – Accès :

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

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

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

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – Eau potable :

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

2 – Assainissement :

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

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

3 – Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

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

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

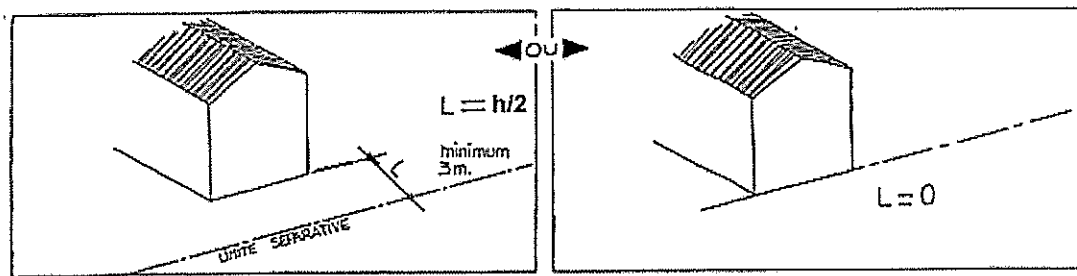
ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Lorsque la construction prolonge une construction existante à conserver, dont l'alignement est en retrait, celui-ci peut être substitué à l'alignement de la voie.

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété. Lorsque les constructions ne joignent pas une des limites séparatives, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points (en n'étant jamais inférieure à 3 mètres).



Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Définitions

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

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

2 – Règles

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder celle du bâtiment limitrophe le plus élevé le long de la voie.

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

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**A/ - Dispositions générales**

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

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

De plus, dans le site inscrit du Bourg de la Chapelle Gonaguet, les préconisations architecturales du Service départemental de l'architecture et du patrimoine doivent être respectées.

B/ - Prescriptions particulières***1 – Façades***

L'emploi à nu :

- de tôle galvanisée
 - de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que briques creuses, parpaings etc....)
- est interdit.

2 – Toitures

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

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

La réalisation de toits terrasses est autorisée à condition qu'ils soient végétalisés et/ou équipés de dispositifs d'énergies renouvelables.

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

- dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.
- dans le cas de construction de vérandas.

3- Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales. Toutefois, lorsque ces bâtiments sont accolés à la construction principale, une toiture aménagée en terrasse peut-être admise à condition d'être accessible. Celle-ci doit alors être bordée d'un garde corps en bois, ou métallique.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

- Pour toute construction à usage d'activité ouverte au public (commerces de détail, bureaux, professions libérales, etc... en construction individuelle ou groupée) dont la surface hors œuvre nette est égale ou supérieure à 300 m² : une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface hors œuvre nette de la construction.
Le stationnement n'est pas réglementé dans les autres cas.

2 – Modalités d'application :

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

ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1 – Espaces libres :

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

2 – Plantations :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre pour quatre places.

3 – Espaces boisés classés

Sans objet.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.



CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

ZONE URBAINE D'HABITATIONS ET DE SERVICES

Caractère de la zone

La zone UB est une zone urbaine mixte, au tissu bâti aéré, destinée principalement aux constructions à usage d'habitation, de commerce et de service.
Elle s'étend à la périphérie du centre ancien dense, ainsi que dans les villages.
Elle comprend un secteur UBa correspondant à l'urbanisation des secteurs où l'assainissement est traité en mode non collectif.

Elle abrite un habitat individuel, disposé en ordre discontinu.

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants (ou en cours de réalisation) permet d'admettre immédiatement des constructions.
Elle est partiellement desservie par le réseau d'assainissement collectif.

ARTICLE UB 0 - RAPPELS**I – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme¹².

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

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

4°) *les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme¹.*

II - Défrichement

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme¹.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

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

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

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

² Voir contenu des articles cités en annexe documentaire

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – Voirie :

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

2 – Accès :

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

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

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

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – Eau potable :

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

2 – Assainissement :

a)- Dispositions générales

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Les eaux usées ne seront en aucun cas raccordées au réseau pluvial.

Les lotissements et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature d'une part, et les eaux pluviales d'autre part.

Ces réseaux seront raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble de logements.

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

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

réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

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

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

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

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

c)- Dispositions applicables au secteur UBa.

Les eaux usées de toutes natures doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place. Les eaux usées ne pourront être raccordées au réseau pluvial, qu'elles aient été traitées ou non. Le déversement des eaux traitées dans des anciens puits est interdit.

d)- Eaux pluviales.

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

3 – Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

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

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

1 – L'implantation des constructions se fera dans le respect des habitations environnantes et de l'ensemble architectural du lieu, en se conformant aux habitudes d'alignement.

2 – Les constructions doivent être édifiées à 6 mètres au moins de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

3 – Une implantation différente peut être admise :

- Lorsque la construction prolonge une construction existante à conserver, implantée à une distance inférieure.
- Lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots et pour contribuer à l'amélioration du plan de masse de l'opération.
- Pour les bâtiments à usage collectif d'infrastructure, lorsque les impératifs techniques liés à la nature de la construction le justifient.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres, sauf dans les cas suivants où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- pour les travaux d'extension d'un bâtiment lui-même édifié sur limite séparative,
- pour les bâtiments annexes à condition que la hauteur de la construction édifiée sur la limite séparative n'excède pas 3,50 mètres,
- pour les bâtiments à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

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

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Définition

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

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2 – Règle

La hauteur maximale des constructions est conditionnée au type de toiture :

- si la pente du toit est inférieure à 45%, la hauteur de la construction ne doit pas excéder 7,50 mètres
- si la pente du toit est supérieure ou égale à 45%, la hauteur maximum de la construction est de 9 mètres.

La hauteur maximale n'est pas réglementée pour les constructions publiques.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

A/ Dispositions Générales

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

« Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte

au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

De plus, dans le site inscrit du Bourg de la Chapelle Gonaguet, les préconisations architecturales du Service départemental de l'architecture et du patrimoine doivent être respectées.

B/ Prescriptions particulières

1 – Façades

L'emploi à nu :

- de tôle galvanisée
 - de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que briques creuses, parpaings etc....)
- est interdit.

2 – Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures couvertes de :

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

La réalisation de toits terrasses est autorisée à condition qu'ils soient végétalisés et/ou équipés de dispositifs d'énergies renouvelables.

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

- dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.
- dans le cas de construction de vérandas.

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

4 – Pour les bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure, les dispositions visées au paragraphe 2 ci-dessus peuvent ne pas être applicables. Dans ce cas, la forme des dits bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

5 – Clôtures

Les clôtures et portails devront être traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel ou d'ouvrages similaires existant dans le voisinage. Les clôtures en béton préfabriquées sont interdites.

Les ouvrages grillagés devront être doublés d'une haie bocagère réalisée avec des essences locales.

La hauteur des clôtures, mesurée par rapport au niveau le plus bas du sol initial, ne devra pas dépasser 1,50 mètre. Toutefois, la réfection ou la continuité des clôtures présentant une hauteur supérieure est admise.

6 – Formes architecturales

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

De plus, dans le périmètre de protection du Prieuré de Merlande (classé aux Monuments historiques) et dans le site inscrit du Bourg de la Chapelle Gonaguet, les préconisations architecturales du Service départemental de l'architecture et du patrimoine doivent être respectées.

ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

1 – Pour les constructions à usage d'habitation, *deux places de stationnement par logement. Dans les lotissements ou ensembles d'habitations, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée, à raison d'une demi-place au moins par logement.*

2 – Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau, une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette de la construction.

3 – Pour les hôtels et restaurants :
- une place de stationnement par chambre
- deux places de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant

4 – Pour les salles de spectacles et de réunions, des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

5 – Pour les établissements d'enseignement :
a)- Établissements primaires : *une place de stationnement par classe.*
b)- Établissement du second degré : *deux places de stationnement par classe.*

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

ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1 – Espaces libres :
Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.
Les opérations groupées ou les lotissements comportant plus de 10 logements doivent comprendre des espaces libres communs.

2 – Plantations :
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

3 – Espaces boisés classés :
Sans objet.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.



CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US

ZONE URBAINE AFFECTEE AUX EQUIPEMENTS DE SPORTS ET DE LOISIRS

Caractère de la zone

Cette zone englobe les terrains où sont implantées les installations sportives et ceux prévus pour leur extension et pour les installations techniques de la commune.

ARTICLE US 0 – RAPPELS

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

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

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

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

ARTICLE US 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article US2 est interdite.

ARTICLE US 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol désignés ci-après sont admises à condition que leur usage soit lié à une activité de sport ou de loisir

- les constructions à usage professionnel ou d'accueil du public, pour satisfaire aux besoins des activités sportives
- l'extension des constructions existantes
- les aires de stationnement liées au fonctionnement des activités sportives et à l'accueil du public correspondant
- les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone
- les clôtures nécessaires aux constructions et installations désignées ci-dessus.

Sont également admis les affouillements et exhaussements de sols **à condition d'être nécessaires** à la réalisation des plates formes sportives.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE US 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – Voirie

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

En particulier :

- Les voies publiques à créer doivent comprendre une plate-forme au moins égale à 9 mètres (chaussée + accotement ou trottoir)

³ Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire

- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules, notamment aux véhicules lourds, de faire aisément demi-tour (tournebride).

2 – Accès

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

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

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

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

En particulier, les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds et leur permettre d'entrer et de sortir sans manœuvre.

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

ARTICLE US 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que le dit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2 – Assainissement

a) Dispositions générales

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

b) Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées :

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

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

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

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

c) Prescriptions particulières

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

d) Eaux pluviales

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

3 – Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que le dit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

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

ARTICLE US 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou prévu au moins égale à 5 mètres.

Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent, lorsque le projet de construction prolonge une construction à usage d'activité existante à conserver, ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- pour les travaux d'extension visées à l'article US2, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment édifié sur la limite séparative,
- pour les bâtiments annexes, à condition que la hauteur de la construction édifiée ne dépasse pas 3,50 mètres,
- lorsqu'elles sont à usage collectif d'infrastructure.

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

La distance entre deux constructions édifiées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 8 mètres. Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

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

ARTICLE US 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE US 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE US 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

A/ Dispositions générales

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

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

B/ Prescriptions particulières

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

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

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

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

2 – Constructions à usage d'habitation

a) Matériaux

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

b) Toiture

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

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

La réalisation de toits terrasses est autorisée à condition qu'ils soient végétalisés et/ou équipés de dispositifs d'énergies renouvelables.

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

Toutefois, les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux logements intégrés dans les bâtiments à usage d'activité.
- dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.
- dans le cas de construction de vérandas.

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

ARTICLE US 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement

ARTICLE US 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet.



ZONE AU

D'URBANISATION FUTURE

Caractère de la zone

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court, moyen ou long terme.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement. Il s'agira de la zone 1AU.

Une zone 1AUYa, également équipée à sa périphérie immédiate, est destinée aux implantations de constructions et installations vouées à un usage commercial, artisanal ou industriel.

Les autres unités de la zone, lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et éventuellement d'assainissement existant à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir l'ensemble des constructions à implanter à l'intérieur de la zone, ne pourront être urbanisées que lorsque les conditions prévues au paragraphe précédent seront remplies, après modification ou révision du PLU. Cette partie sera dite zone 2AU.



CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

ZONE D'URBANISATION FUTURE

Caractère de la zone

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court ou moyen terme.

L'essentiel de **la zone 1AU est destiné à développer le Bourg** en restructurant l'espace urbain, ainsi qu'à conforter le village des Reyssoux. L'assainissement collectif y est prévu à terme. Cette zone pourra être urbanisée au fur et à mesure que seront réalisés les renforcements de réseaux et voiries exprimés dans les orientations d'aménagement qui permettront de répondre aux exigences prévues par le règlement.

La zone 1AU englobe un **secteur 1AUa**, où l'assainissement non collectif a été retenu. Ce secteur est destiné à développer certains quartiers périphériques du Bourg et à conforter l'urbanisation de quelques villages : les Boiges, les Brunies, la Fromentie, les Basses Vérinas, les Jalajoux.

ARTICLE 1 AU 0 - RAPPELS**I – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

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

2°) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme⁵ sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code.

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

4°) *les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme .*

II - Défrichement

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme¹.

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

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article 1AU.2 est interdite.

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

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, sauf dans le secteur 1Aua, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, sont admises :

1/ Les constructions desservies par les équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement, au fur et à mesure de leur réalisation, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerces, d'artisanat, de bureaux et de services, ainsi que leurs annexes.

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

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

- les installations classées liées directement aux activités prévues dans l'opération ou aux besoins des constructions,

⁴ Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire

- les aires de stationnement citées à l'article R. 442-2, alinéa b du code de l'urbanisme,
- les piscines, les antennes d'émission et de réception des signaux radio électriques,
- les clôtures.

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

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – Voirie :

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

Les voies en impasse ne pourront desservir plus de 10 logements.

Les fonds d'impasse desservant plus de quatre logements doivent être aménagés afin de permettre aux véhicules, notamment de service et de sécurité, de faire aisément demi-tour (placette, tournebride, etc. ...)

2 – Accès :

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

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

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

ARTICLE 1 AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – Eau potable :

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

2 – Assainissement :

a)- Dispositions générales

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les lotissements et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature d'une part, et les eaux pluviales d'autre part.

Ces réseaux seront raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble de logements.

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

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoires peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

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

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

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

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

c)- Dispositions applicables au secteur 1 AUa.

Les eaux usées de toutes natures doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

d)- Eaux pluviales.

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

3 – Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

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

Pour être constructible, tout terrain doit être couvert par la défense incendie conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 1 AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées à 7 mètres au moins de l'axe des voies existantes à aménager (à 15 m de l'axe des voies départementales) ou des voies à créer.

L'implantation le long des voies à créer sera adaptée au plan de masse de l'opération. En l'absence de plan d'aménagement général, les constructions doivent être implantées à 7 mètres au moins de l'alignement des voies prévues.

L'implantation des constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure n'est pas réglementée lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives, sauf lorsqu'il s'agit d'immeubles groupant plusieurs logements, édifiés sur plus de deux niveaux de plancher. Dans tous les cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis à vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée. Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des différents réseaux.

ARTICLE 1 AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE 1 AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**1 – Définition**

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

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2 – Règle

La hauteur maximale des constructions est conditionnée au type de toiture :

- si la pente du toit est inférieure à 45%, la hauteur de la construction ne doit pas excéder 7,50 mètres
- si la pente du toit est supérieure ou égale à 45%, la hauteur maximum de la construction est de 9 mètres.

La hauteur maximale n'est pas réglementée pour les constructions publiques.

ARTICLE 1 AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**A/ Dispositions Générales**

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

« Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

B/ Prescriptions particulières**1 – Façades**

L'emploi à nu :

- de tôle galvanisée
 - de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que briques creuses, parpaings etc....)
- est interdit.

2 – Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures couvertes de :

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

La réalisation de toits terrasses est autorisée à condition qu'ils soient végétalisés et/ou équipés de dispositifs d'énergies renouvelables.

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

- dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.
- dans le cas de construction de vérandas.

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

4 – Pour les bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure, les dispositions visées au paragraphe 2 ci-dessus peuvent ne pas être applicables. Dans ce cas, la forme des dits bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs

techniques liés à la nature de la construction. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

5 – Clôtures

Les clôtures et portails devront être traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel ou d'ouvrages similaires existant dans le voisinage. Les clôtures en béton préfabriquées sont interdites.

Les ouvrages grillagés devront doublés d'une haie bocagère réalisée avec des essences locales.

La hauteur des clôtures, mesurée par rapport au niveau le plus bas du sol initial, ne devra pas dépasser 1,50 mètre. Toutefois, la réfection ou la continuité des clôtures présentant une hauteur supérieure est admise.

6 – Formes architecturales

Sous réserve de respecter les prescriptions édictées ci-dessus et d'un avis favorable des personnes accréditées par le service instructeur, pourront être autorisées des constructions de forme architecturale non traditionnelle ou faisant appel à des techniques ou matériaux non traditionnels.

De plus, dans le site inscrit du Bourg de la Chapelle Gonaguet, les préconisations architecturales du Service départemental de l'architecture et du patrimoine doivent être respectées.

ARTICLE 1 AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

- 1 – Pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement. Dans les lotissements ou ensembles d'habitations, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée, à raison d'une demi-place au moins par logement.
- 2 – Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau, une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette de la construction.
- 3 – Pour les hôtels et restaurants :
 - une place de stationnement par chambre
 - deux places de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant
- 4 – Pour les salles de spectacles et de réunions, des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.
- 5 – Pour les établissements d'enseignement :
 - a)- Établissements primaires : une place de stationnement par classe.
 - b)- Établissement du second degré : deux places de stationnement par classe.

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

ARTICLE 1 AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**1 – *Espaces libres* :**

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

Les opérations groupées ou les lotissements comportant plus de 10 logements doivent comprendre des espaces libres communs.

2 – *Plantations* :

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

3 – *Espaces boisés classés* :

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer reportés sur le plan devront être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

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

Les défrichements sont interdits.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 1 AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.



CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUYa

ZONE D'ACTIVITES

Caractère de la zone

Cette zone englobe des terrains à équiper destinés aux implantations de constructions et installations à usage commercial, artisanal ou industriel.

C'est l'assainissement non collectif qui y est prévu.

ARTICLE 1AUYa 0 – RAPPELS

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

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

2°) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme⁶ sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE 1AUYa 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article 1AUYa2 est interdite.

ARTICLE 1AUYa 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- les constructions à usage professionnel ou d'accueil du public, pour satisfaire aux besoins de l'activité économique
- les installations classées correspondant aux besoins de la dite activité
- les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone
- les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone
- les aires de stationnement et les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442-2 alinéa b) du code de l'urbanisme
- les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R 442-2 alinéa c) du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc...)
- les antennes d'émission et de réception des signaux radio-électriques
- les clôtures nécessaires aux constructions et installations désignées ci-dessus.

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

⁶ Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUYa 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – Voirie

La desserte de la zone 1AUYa doit être assurée par des voies répondant à l'importance et à la destination des immeubles susceptibles d'y être édifiés.

En particulier :

- Les voies publiques à créer doivent comprendre une plate-forme au moins égale à (9) mètres (chaussée + accotement ou trottoir)
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules, notamment aux véhicules lourds, de faire aisément demi-tour (tourne-bride).

2 – Accès

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

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

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

ARTICLE 1AUYa 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ce raccordement ne peut excéder 100 m.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

Les eaux usées de toutes natures doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement non collectif dimensionnés en fonction de l'activité et conformes à la réglementation en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place. . Les eaux usées ne pourront être

raccordées au réseau pluvial, qu'elles aient été traitées ou non. Le déversement des eaux traitées dans des anciens puits est interdit.

b) Eaux pluviales

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

3 – Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que le dit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

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

ARTICLE 1AUYa 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 1AUYa 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou prévu au moins égale à 10 mètres. Cette distance est portée à 15 mètres de l'axe de la voie lorsque l'alignement n'est pas défini.

ARTICLE 1AUYa 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – Constructions à usage d'activité

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives. Des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

2 – Constructions à usage d'habitation et bâtiments annexes (dans les limites énoncées à l'article 1AUYa 2)

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative. Dans le cas contraire, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE 1AUYa 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions édifiées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 8 mètres. Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

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

ARTICLE 1AUYa9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE 1AUYa 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres.

ARTICLE 1AUYa 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

A/ Dispositions générales

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

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

B/ Prescriptions particulières

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

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

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

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

La hauteur des clôtures, mesurée par rapport au niveau le plus bas du sol initial, ne devra pas dépasser 2,00 mètres.

2 – Constructions à usage d'habitation

a) Matériaux

L'emploi à nu :

- de tôle galvanisée
 - de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que briques creuses, parpaings etc....)
- est interdit.

b) Toiture

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

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

La réalisation de toits terrasses est autorisée à condition qu'ils soient végétalisés et/ou équipés de dispositifs d'énergies renouvelables.

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

Toutefois, les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux logements intégrés dans les bâtiments à usage d'activité.
- dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.
- dans le cas de construction de vérandas.

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

c) Clôtures

La hauteur des clôtures, mesurée par rapport au niveau le plus bas du sol initial, ne devra pas dépasser 1,50 mètre.

ARTICLE 1AUYa 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (véhicules de service, du personnel et des visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès. Il est exigé au moins :

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

2 – Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau, une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher hors d'œuvre nette de la construction.

3 – Pour les autres établissements à usage d'activité, une place de stationnement par tranche de 75 m² de surface hors œuvre de la construction.

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

ARTICLE 1AUYa 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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

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

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

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUYa 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

CHAPITRE Vb

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU_{pv}

Caractère de la zone

Cette zone recouvre les terrains d'une ancienne décharge d'enfouissement de déchets ménagers, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court ou moyen terme. Le secteur 1AU_{pv} est exclusivement dédié à l'accueil de centrales photovoltaïques au sol et de leurs équipements associés.

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

ARTICLE 1AU_{pv} 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du code de l'urbanisme sont interdites, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 1AU_{pv} 2.

ARTICLE 1AU_{pv} 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la couche d'étanchéité de l'ancienne décharge :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les installations d'équipements de production d'électricité à partir de sources renouvelables solaires, ainsi que les constructions et équipements qui s'y rattachent.
- l'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières.
- les réseaux publics et d'intérêt général ainsi que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de ces réseaux.
- les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises,.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU_{pv} 3 – ACCÈS ET VOIRIE

1 - Voirie :

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

Les fonds d'impasse doivent être aménagés afin de permettre aux véhicules, notamment de service et de sécurité, de faire aisément demi-tour (placette, tournebride, etc. ...)

Toute voie nouvelle devra avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une emprise au moins égale à 6 mètres et de 4 mètres de chaussée.

2 - Accès :

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

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

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

ARTICLE 1AU_{pv} 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

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

2- Assainissement des eaux usées :

Les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux usées non domestiques ou industrielles peuvent être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé ou à une limitation des débits évacués de la propriété, et ceci conformément à la réglementation en vigueur.

3- Assainissement des eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

ARTICLE 1AU^{pv} 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 1AU^{pv} 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1/ Les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres mesurés par rapport à l'axe des voies existantes, à aménager ou des voies à créer.

2/ Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements et extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment, qui pourront s'étendre selon la ligne de construction définie par le bâtiment existant.
- Aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres de l'alignement.

ARTICLE 1AU^{pv} 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1/ A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

2/ Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à **6 m mesurés par rapport aux limites séparatives jouxtant une zone agricole ou une zone naturelle**, dès lors que cette limite ne se situe pas sur une voie existantes ou à créer.

3/ Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limite séparatives, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres des limites séparatives.

ARTICLE 1AU^{pv} 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU^{pv} 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE 1AU_{pv} 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**1 - Définition**

La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction, avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc.

2 - Hauteur maximale

1/ La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7,50 mètres au point le plus haut.

2/ Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 1AU_{pv} 11 - ASPECT EXTERIEUR**Constructions nouvelles**

L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés aux constructions et aux accès respectent le terrain naturel.

Les formes et volumes des constructions doivent être simples.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits.

L'utilisation de couleurs sombres ou de matériaux naturels (bois, briques) est recommandée pour les installations et éléments techniques (coffrets et de postes transformateurs, etc.).

Clôtures

Les clôtures seront constituées d'un grillage à larges mailles, en acier galvanisé de couleur verte. Elles devront permettre le passage de la petite faune.

Leur hauteur ne devra pas excéder 2 mètres.

ARTICLE 1AU_{pv} 12 – STATIONNEMENT

1/ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

2/ Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 mètres, et de 25m² par place y compris l'accès.

ARTICLE 1AUpv 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**1 - Espaces libres :**

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts et entretenus.

2 - Plantations :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour six places.

Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences locales, particulièrement les haies implantées en limite d'opération, qui combineront plusieurs essences différentes.

Les espaces boisés existants ou à créer, indiqués au plan par un quadrillage semé de cercles, sont classés à conserver et à protéger, et sont soumis aux articles L 130-1 à L 130-6 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 1AUpv 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.



CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

ZONE D'URBANISATION FUTURE

Caractère de la zone

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Toutefois, les voies publiques et les réseaux n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter, cette ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Sur cette zone le mode de traitement des eaux usées prévu est de type non collectif.

ARTICLE 2 AU 0 - RAPPELS**I – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

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

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

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

4°) *les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme¹.*

II - Défrichement

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme¹.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE 2 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article 2AU.2 est interdite.

ARTICLE 2 AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve de ne pas compromettre ni rendre plus onéreuse l'urbanisation future prévue au PADD, peuvent être admises:

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

2/ L'adaptation, la réfection ou l'extension (*mesurée*) des constructions existantes, ainsi que leurs annexes ou piscines.

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

⁷ Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – Voirie :

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

2 – Accès :

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

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

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

ARTICLE 2 AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – Eau potable :

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

2 – Assainissement :

a)- Eaux usées.

A défaut de pouvoir être évacuées vers le réseau d'assainissement, les eaux usées de toutes natures doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

b)- Eaux pluviales.

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

3 – Autres réseaux

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

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

Pour être constructible, tout terrain doit être couvert par la défense incendie conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 2 AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 2 AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'axe des voies existantes. L'implantation des constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure n'est pas réglementée lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

ARTICLE 2 AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

ARTICLE 2 AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE 2 AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE 2 AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à l'égout du toit d'une construction en extension ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus d'un mètre.
Les bâtiments annexes doivent être édifiés sur un seul niveau.
La hauteur n'est pas réglementée dans les autres cas.

ARTICLE 2 AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :
les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 2 AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementées.

ARTICLE 2 AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**1 – Espaces libres**

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

2 – Plantations

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

3 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer reportés sur le plan devront être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Ou ... Sans objet

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 2 AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.

TITRE VII**DISPOSITIONS APPLICABLES A
LA ZONE AGRICOLE****ZONE NATURELLE PROTÉGÉE POUR PRÉSERVER L'ACTIVITÉ AGRICOLE*****Caractère de la zone :***

Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

ARTICLE A 0 – RAPPELS***I – Types d'occupation ou utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU***

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme.
- 2) Les installations et travaux divers désignés aux articles R.421-9 à R.421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
- 3) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément à l'article L.421-3 code de l'urbanisme.
- 4) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

II - Défrichements

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L.341-1 et suivants du code forestier et l'article L.342-1 du même code).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE A 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article A2 est interdite.

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

- 1) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).
- 2) L'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants liés à l'activité agricole.

3/ Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes (garages, remises, abris en bois, abris pour animaux, piscines...), dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

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

5) Les affouillements et exhaussements du sol, conformément au code de l'urbanisme lorsqu'ils sont destinés :

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

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

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

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

1) Voirie

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

2) Accès

a – Dispositions générales

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

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

b – Dispositions propres aux accès créés sur la voirie nationale ou départementale, hors agglomération

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

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

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

m en retrait de la limite de la chaussée. Cette distance est portée à 100 m lorsque la voie est classée à grande circulation (RN...)).

ARTICLE A 4- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

1) Eau potable :

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

2) Assainissement :

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectées, stockées ou traitées selon les cas, soit conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

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

3) Autres réseaux :

Toute construction le nécessitant doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

ARTICLE A 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou de la limite d'emprise qui s'y substitue (cf. fig. 1).

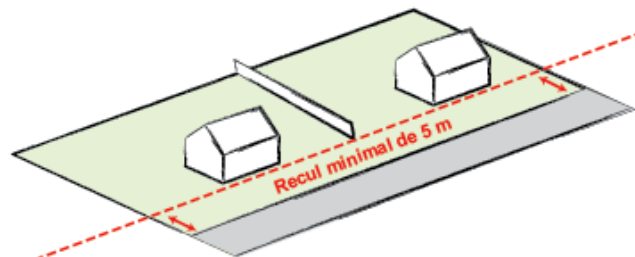


Fig. 1. Implantation du bâti par rapport à l'axe des voies publiques

Toutefois l'extension d'une construction existante, implantée selon un recul différent, peut être réalisée sans tenir compte des prescriptions ci-dessus, sans aggraver les reculs des bâtiments mal implantés (visibilité...).

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à **4 mètres** (cf. fig. 2.).

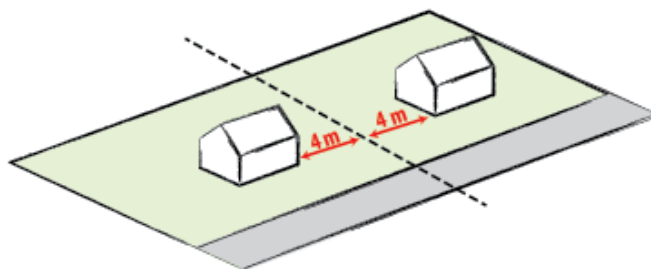


Fig. 2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- pour les travaux d'extensions visés à l'article A2, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus.
- Pour les bâtiments annexes visés à l'article A2.
- Pour les bâtiments agricoles, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées visées à l'article A2.

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

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

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

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation doivent être réalisées dans la continuité du bâtiment principal.

Les annexes des bâtiments d'habitation existants s'implanteront **dans un rayon de 20 mètres autour de l'habitation principale** (cf. fig. 3), à l'exception des piscines qui peuvent s'implanter **dans un rayon de 25 mètres**.

Le nombre d'annexes des bâtiments d'habitation existants, **ne pourra pas être supérieur à 3** autour d'un bâtiment à usage d'habitation (hors piscine).

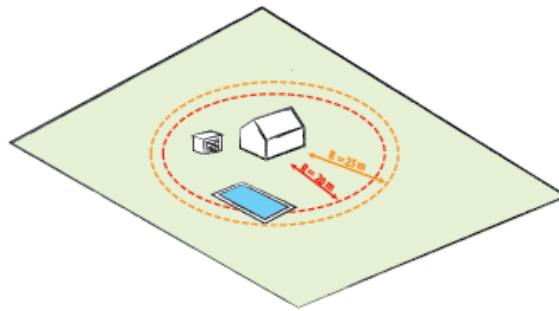


Fig. 3. Implantation des annexes des bâtiments d'habitation ($R = 20$ m, exception faite pour les piscines où $R = 25$ m)

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

1 – Définition :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs confondus (balcons), à l'exception de la modénature (moulures, génioises...) et des simples débords de toiture (article R.420-1 du code de l'urbanisme).

2 – Règles :

Les extensions des bâtiments d'habitation existants **ne pourront pas dépasser 30 % de l'emprise au sol initiale du bâtiment d'habitation** (l'emprise au sol initiale du bâti existant est appréciée à la date de l'approbation du PLU).

L'emprise au sol totale des extensions **est limitée à 50 m²**.

L'emprise au sol minimum d'un bâtiment d'habitation pouvant faire l'objet d'une extension **est de 40 m²**.

L'emprise totale au sol des annexes des bâtiments d'habitation existants **est limitée à 50 m²**, sans jamais pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal.

Pour la construction d'une piscine et de ses aménagements, l'emprise au sol n'est pas limitée, mais doit rester dans la zone d'implantation définie ci-avant (article A8).

Non réglementée dans les autres cas.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM

1) Définition

La hauteur des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit. Elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque la façade est orientée dans le sens de la pente du terrain, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la dite façade.

2) Règles

La hauteur maximale des constructions est conditionnée au type de toiture :

- Si la **pente du toit est inférieure à 45%**, la hauteur de la construction **ne doit pas excéder 7,50 m.**
- Si la **pente du toit est supérieure ou égale à 45%**, la **hauteur maximum de la construction est de 9 m.**

La hauteur des constructions à usage d'activité agricole ou d'équipement d'infrastructure n'est pas réglementée.

Pour les extensions de bâtiments d'habitation existants, la hauteur ne devra pas dépasser la hauteur du bâti existant à l'exception de la création d'un étage et dans le respect de la qualité paysagère.

La hauteur des annexes des bâtiments d'habitation existants doit être en adéquation avec l'usage de ces constructions en respectant le milieu dans lequel elles s'implantent, dans un souci d'intégration paysagère.

Les annexes devront être édifiées sur un seul niveau (RDC + combles éventuelles).

La hauteur au faîtage des annexes **doit être inférieure à 4 mètres**. Elle ne devra pas dépasser celle du bâtiment principal et de ses extensions, **et devra être au plus être égale à 3,50 mètres en limite séparative.**

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

a – Dispositions générales

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

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

b – Prescriptions particulières

1/ Bâtiments à usage d'habitation

a) Façades

L'emploi à nu :

- de tôle galvanisée
- de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

b) Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures couvertes de tuiles :

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

La réalisation de toits terrasses est autorisée à condition qu'ils soient végétalisés et/ou équipés de dispositifs d'énergies renouvelables.

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

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées :

- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.
- pour les édifices publics, lorsque cela est justifié par des impératifs techniques ou architecturaux liés à la nature de la construction.
- dans le cas de construction de vérandas.

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

c) Clôtures

Les clôtures et portails devront être traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel ou d'ouvrages similaires existants dans le voisinage.

Les clôtures en béton préfabriquées sont interdites.

Les ouvrages grillagés devront être doublés d'une haie bocagère réalisée avec des essences locales.

La hauteur des clôtures, mesurée par rapport au niveau le plus bas du sol initial, **ne devra pas dépasser 1,50 m**. Toutefois, la réfection ou la continuité des clôtures présentant une hauteur supérieure est admise.

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

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

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

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

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS. ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementés.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet.

TITRE VIII**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE****ZONE NATURELLE PROTÉGÉE EN RAISON DE LA QUALITÉ DE SES
SITES ET DE SES PAYSAGES*****Caractère de la zone :***

Cette zone englobe des terrains généralement non équipés qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle comprend **un secteur Nh**, secteur de taille et de capacité d'accueil limitée, recouvrant certains hameaux dans lesquels des constructions peuvent être autorisées dans les conditions fixées par l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, dernier alinéa, reproduit ci-dessous.

ARTICLE N 0 – RAPPELS***I – Types d'occupation ou utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU.***

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme.
- 2) Les installations et travaux divers désignés aux articles R.421-9 à R.421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
- 3) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

II - Défrichements.

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés à conserver et à protéger conformément à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Hors des espaces boisés classés, les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L.341-1 et suivants du code forestier et l'article L.342-1 du même code).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE N 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article N2 est interdite.

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

- 1) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.
- 2) Les affouillements et exhaussements du sol, conformément au du code de l'urbanisme lorsqu'ils sont destinés :
 - aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
 - à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole.
- 3) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classés pour la protection de l'environnement (ICPE), à condition que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.
- 4/ Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes (garages, remises, abris en bois, abris pour animaux, piscines...), dès lors que cela ne compromet pas la qualité paysagère du site.
- 5) **En outre, dans le secteur Nh**, les constructions nouvelles et leurs annexes, ainsi que les piscines, sont admises conformément à l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, dernier alinéa, à condition :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
 - qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages
 - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- 6) les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

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

Les accès sur les routes départementales 1 et 2 sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

ARTICLE N 4- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Conformément aux dispositions de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme : « L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à

l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés. [...] ».

1) Eau potable :

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

2) Assainissement :

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

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

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

3) Autres réseaux :

Toute construction le nécessitant doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

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

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou de la limite d'emprise qui s'y substitue (cf. fig. 1.).

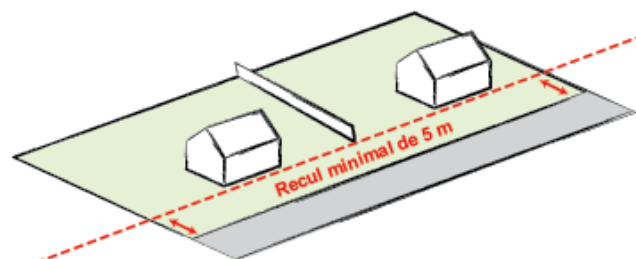


Fig. 1. Implantation du bâti par rapport à l'axe des voies publiques

Toutefois l'extension d'une construction existante, implantée selon un recul différent, peut être réalisée sans tenir compte des prescriptions ci-dessus, sans aggraver les reculs des bâtiments mal implantés (visibilité...).

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives **au moins égale à 4 mètres** (cf. fig. 2.).

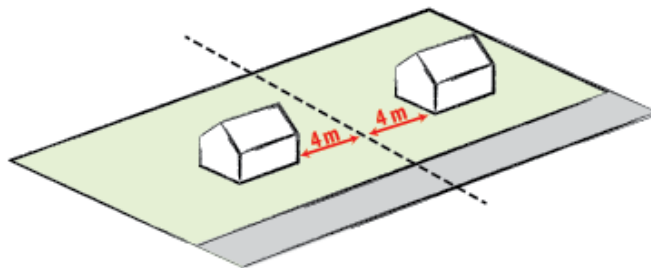


Fig. 2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- pour les travaux d'extensions visés à l'article N2, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus.
- Pour les bâtiments annexes visés à l'article N2.
- Pour les bâtiments agricoles, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées visées à l'article N2.

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

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

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

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation doivent être réalisées dans la continuité du bâtiment principal.

Les annexes des bâtiments d'habitation existants s'implanteront **dans un rayon de 20 mètres autour de l'habitation principale** (cf. fig. 3), à l'exception des piscines qui peuvent s'implanter dans un rayon de 25 mètres.

Le nombre d'annexes des bâtiments d'habitation existants, **ne pourra pas être supérieur à 3** autour d'un bâtiment à usage d'habitation (hors piscine).

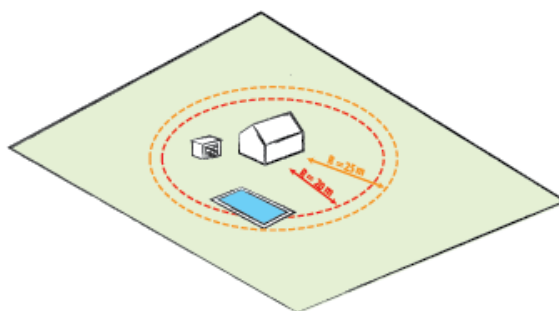


Fig. 3. Implantation des annexes des bâtiments d'habitation ($R = 20\text{ m}$, exception faite pour les piscines où $R = 25\text{ m}$)

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1 – Définition :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs confondus (balcons), à l'exception de la modénature (moulures, génoises...) et des simples débords de toiture (article R.420-1 du code de l'urbanisme).

2 – Règles :

Les extensions des bâtiments d'habitation existants **ne pourront pas dépasser 30 % de l'emprise au sol initiale du bâtiment d'habitation** (l'emprise au sol initiale du bâti existant est appréciée à la date de l'approbation du PLU).

L'emprise au sol totale des extensions **est limitée à 50 m²**.

L'emprise au sol minimum d'un bâtiment d'habitation pouvant faire l'objet d'une extension **est de 40 m²**.

L'emprise totale au sol des annexes des bâtiments d'habitation existants **est limitée à 50 m²**, sans jamais pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal.

Pour la construction d'une piscine et de ses aménagements, l'emprise au sol n'est pas limitée, mais doit rester dans la zone d'implantation définie ci-avant (article N8).

Non réglementée dans les autres cas.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1) Constructions nouvelles à usage d'habitation

a - Définition

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

b - Règles

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder celle des constructions les plus proches. Une tolérance de 1 m peut être admise pour améliorer l'intégration de la construction à son environnement naturel et bâti.

2) Extension de constructions existantes

Pour les extensions de constructions d'habitations existantes, la hauteur ne devra pas dépasser la hauteur du bâti existant à l'exception de la création d'un étage et dans le respect de la qualité paysagère.

3) Les bâtiments annexes doivent être édifiés sur un seul niveau (RDC + combles éventuelles). La hauteur des annexes des bâtiments d'habitation existants doit être en adéquation avec l'usage de ces constructions en respectant le milieu dans lequel elles s'implantent, dans un souci d'intégration paysagère.

La hauteur au faîtage des annexes **doit être inférieure à 4 mètres**. Elle ne devra pas dépasser celle du bâtiment principal et de ses extensions, et **devra être au plus être égale à 3,50 mètres en limite séparative**.

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

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**a – Dispositions générales**

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

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

b – Prescriptions particulières**1) Façades**

L'emploi à nu :

- de tôle galvanisée
 - de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que briques creuses, parpaings, etc...)
- est interdit.

Dans le secteur Nh,

- adopter pour les façades la teinte des enduits traditionnels environnants,
- respecter la proportion des baies à dominante verticale.

Pour les restaurations et extensions de constructions existantes, la référence sera celle de la construction initiale considérée.

2) Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures couvertes de tuiles :

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

La réalisation de toits terrasses est autorisée à condition qu'ils soient végétalisés et/ou équipés de dispositifs d'énergies renouvelables.

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

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées :

- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.
- pour les édifices publics, lorsque cela est justifié par des impératifs techniques ou architecturaux liés à la nature de la construction.
- dans le cas de construction de vérandas.

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

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS. ESPACES BOISÉS CLASSÉS

1 - Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement devront être plantées à **raison d'un arbre pour 4 places.**

2- Espaces boisés classés.

Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent être conservés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet.



TITRE III : ANNEXES AU REGLEMENT

RAPPEL REGLEMENTAIRE¹¹***Extraits du code de l'urbanisme- partie législative*****Article L121-1**

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

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

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

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

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

Pour mémoire :

Article L110 du Code de l'urbanisme

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

¹¹ Note élaborée par le service juridique – mise à jour : septembre 2005

Partie réglementaire

Article R123-1

« Le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable de la commune et un règlement ainsi que des documents graphiques.

Il peut comporter en outre des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques.

En zone de montagne, il comporte, s'il y a lieu, l'étude prévue au a du III de l'article L. 145-3. Il est accompagné d'annexes. »

Article R123-2

« Le rapport de présentation :

1-Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L123-1 ;

2-Analyse l'état initial de l'environnement ;

3-Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs de zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application de l'article L123-2 ;

4-Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés. »

Article R123-3

« Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune. »

LEXIQUE¹²

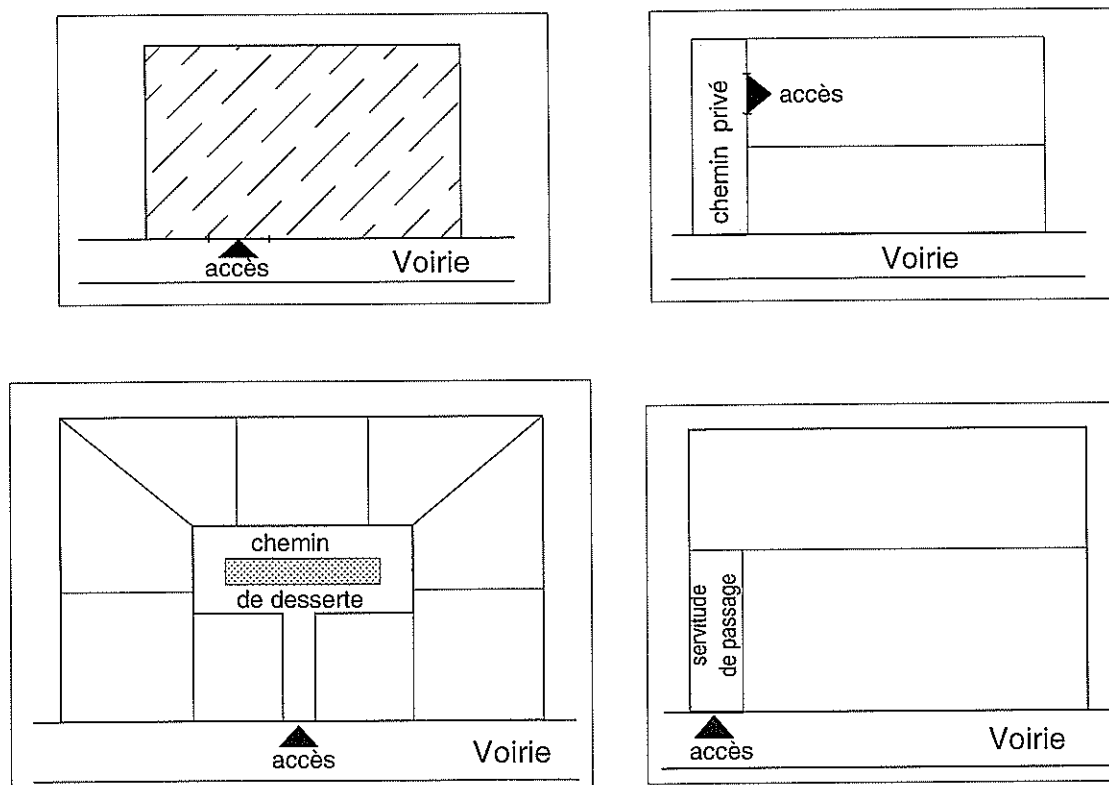
Ce lexique définit les notions repérées par un astérisque dans le corps du règlement. Celles-ci ont été classées par ordre alphabétique.

Nota : ce lexique est proposé sous réserve d'évolutions législatives et réglementaires postérieures à sa rédaction.

ACCES :

La notion d'accès est directement liée à celle de la voie ouverte à la circulation générale, puisqu'on l'entend comme un accès à celle-ci. En effet, l'accès se situe à la limite de l'unité foncière* et de la voie. Cette notion bénéficie essentiellement aux riverains de la voirie publique qui possèdent le droit d'y accéder, notamment par la possibilité d'ouverture de portes d'accès pour les véhicules. Cependant, ce droit peut se trouver modifié selon le caractère de la voie (voies ordinaires - voies à statut spécial - voies routières - voies "générales"), ou selon la configuration du terrain riverain ou non de la voie publique.

Le droit d'accès aux voies publiques ou privées appartient en principe à tout propriétaire riverain, conformément à l'article 682 du Code Civil. Toutefois, le Code de l'Urbanisme prévoit des exceptions à l'article L.111-2 alinéa 1^{er} :



"Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques."

ALIGNEMENT :

¹² Modèle élaboré par le service juridique, mise à jour septembre 2005

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier aux droits des propriétés riveraines.

Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel conformément aux prescriptions de l'article L.112-1, al.1 du Code de la Voirie Routière :

"L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel."

Cette législation a un double objet : protéger la voie publique des empiètements des riverains et permettre à l'autorité publique d'en rectifier le tracé.

Mais seul le plan d'alignement permet de modifier soit en les élargissant, soit en les rétrécissant, les limites préexistantes des voies publiques.

L'alignement individuel est un acte purement déclaratif, qui informe le propriétaire riverain des limites précises de la voie publique par rapport à sa propriété. Cet alignement individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un. A défaut d'un tel plan, l'alignement individuel ne fait que constater les limites de fait de la voie publique au droit de la propriété riveraine concernée.

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

Le C.O.S. détermine le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre net constructible par mètre carré de terrain.

Par surface de terrain, il faut entendre la surface de la projection horizontale du terrain de l'opération, déduction faite des emprises réservées pour équipements publics ou des opérations de voirie. Toutefois, lorsqu'elles feront l'objet de cessions gratuites, ces dernières pourront être prises en compte dans la surface du terrain. Les passages privés détenus en indivision n'entrent pas dans la surface du terrain.

Lorsque l'application des règles de la section 2 du règlement des zones (articles 3 à 13) permet la réalisation d'une construction qui dépasse la norme résultant de l'application du C.O.S. ou impose le respect de servitudes ou obligations impliquant un dépassement de cette norme, l'article L.127-1 al.2 du Code de l'Urbanisme dispose que le constructeur n'est plus tenu de verser une participation :

"La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité."

Le C.O.S. n'est pas applicable aux équipements publics d'infrastructure.

DEMOLITION DE CONSTRUCTIONS :

La circulaire N°78-165 du 29 décembre 1978 précise que la notion de démolition recouvre :

- Les travaux entraînant la disparition totale ou partielle d'un bâtiment, c'est-à-dire qui portent atteinte au gros-œuvre (les travaux ne doivent pas correspondre à de simples modifications de l'aspect extérieur) ;
- Les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (enlèvement de portes, de fenêtres, d'escaliers, parquets, éléments d'équipement), ainsi que les actes volontaires de détérioration supprimant l'habitabilité du local.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS :

Il ne faut pas confondre les notions de destination et d'affectation des constructions.

La notion de destination des constructions se rattache à la fonction même du droit de l'urbanisme qui est, entre autres, d'affecter l'espace et de réglementer l'occupation et l'utilisation des sols.

Elle concerne la conception même des constructions, leurs caractéristiques physiques, c'est-à-dire leur volume enveloppe, leur aspect extérieur, leur superficie, etc. Cette notion est intimement liée à l'affectation dominante des sols par zone, aux objectifs et aux motifs d'urbanisme définis dans le rapport de présentation. Il doit d'ailleurs exister une nécessaire cohérence entre le rapport de présentation du PLU, l'affectation dominante des sols par zone et le contenu des articles 1 et 2 du règlement de zone.

Les notions d'affectation, voire d'utilisation, concernent l'usage des constructions, indépendamment de leurs caractéristiques propres, de leur implantation, de leur volume ou de leur aspect extérieur.

C'est l'usage ou les transformations d'usage qu'il peut en être fait, ainsi que les activités pouvant s'exercer dans ces constructions que des législations indépendantes de celles du PLU cherchent à contrôler et à réguler. Il en est ainsi des dispositions relatives au changement d'affectation assujetti aux articles L.631-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

En résumé :

- **La destination** d'un immeuble concerne la construction de celui-ci et son intégration dans un ensemble d'urbanisation.
- **L'affectation** d'un immeuble recouvre l'usage qui en est fait : immeuble à usage de logement, à usage professionnel, etc.

EMPRISE AU SOL :

Le coefficient d'emprise au sol* est le rapport de la surface occupée par la projection des constructions au sol par la surface du terrain, y compris les annexes.

Les constructions de garages enterrés ne seront pas comptées dans l'emprise au sol, sous réserve que le niveau de la dalle supérieure ne dépasse pas plus de 50 cm le niveau naturel environnant.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

FONDS DE PARCELLES :

Le fonds de parcelle désigne parmi les limites séparatives celle qui est opposée à la façade du terrain sur laquelle s'effectue l'accès principal à la construction.

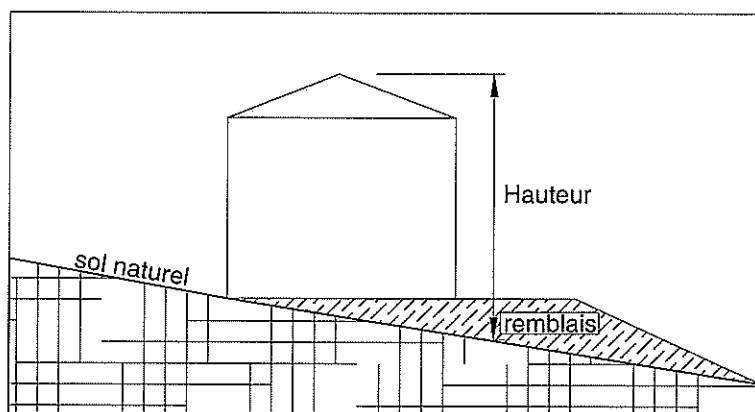
HAUTEUR D'IMMEUBLE :

Le point haut de référence de la hauteur peut correspondre à différents éléments qui seront choisis en fonction du parti d'aménagement retenu par les auteurs du P.L.U. :

- **Le faîtage** qui constitue la ligne de jonction supérieure de deux pans de toitures inclinés suivant les pentes opposées; la prise en compte de ce point haut permet le calcul de la hauteur totale de la construction.
- **L'égout du toit** qui correspond à la limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluies pour s'égoutter dans une gouttière. Ce point de référence revient à définir une hauteur de façade, sauf dans le cas de débords de toiture importants. Il favorise l'aménagement des combles, dans la mesure où seule la façade est réglementée. Il est possible alors en fonction du parti d'aménagement retenu, de réglementer la hauteur de la toiture, afin de limiter ce type d'aménagement et de ne pas accepter l'implantation de deux ou trois niveaux sous la toiture.
- **Le sommet de l'acrotère** : l'acrotère est un élément d'une façade, qui est situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue des rebords ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.

En cas de terrain en pente, les façades de bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 30 mètres de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise en son milieu.

Le point bas de référence est, en principe, constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet (cf. schéma ci-après).

**INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS :**

Le régime des installations et travaux divers est un régime juridique spécial qui concerne les utilisations particulières du sol visées aux articles L. et R.442-2. Son objet est de soumettre à autorisation ces utilisations, soit du fait qu'elles nécessitent de réaliser des équipements spécifiques, soit du fait qu'elles peuvent nuire à l'environnement.

Le champ d'application territorial s'étend à l'ensemble du territoire national lorsqu'il s'agit de garages collectifs de caravanes et aux seules communes, ensemble de communes ou parties de communes énumérées à l'article R.442-1 pour les autres utilisations particulières assujetties.

L'article R.442-2 énumère les catégories réglementées :

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

- a) Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;*
- b) Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R. 443-4 ou de l'article R. 443-7, ainsi que les garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R. 442-1 ;*
- c) Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres ;*
- d) Les aménagements mentionnés aux a, b, c et d de l'article R. 146-2 lorsqu'ils sont situés dans des espaces remarquables ou milieux du littoral qui sont identifiés dans un document d'urbanisme comme devant être préservés en application de l'article L. 146-6."*

LOTISSEMENTS ANCIENS :

Dans les cinq ans à compter de l'achèvement d'un lotissement constaté dans les conditions déterminées par l'article R.315-36 du Code de l'Urbanisme, l'article L.315-8 de ce même code dispose que le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de nouvelles dispositions du P.L.U. intervenues postérieurement à l'autorisation de lotir.

OPERATIONS GROUPEES :

Une opération groupée est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées en une ou plusieurs tranches et pour laquelle est déposé un ou plusieurs permis de construire comportant ou non une division de terrain.

Pour une opération groupée :

- les limites séparatives s'entendent comme les limites entre le terrain de l'opération groupée et les parcelles riveraines ;
- l'emprise au sol est calculée globalement ;
- le C.O.S. s'applique au terrain de l'opération.

SURFACE HORS ŒUVRE BRUTE (SHOB) :

La surface du plancher hors œuvre brute (S.H.O.B.) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction, calculée à partir de l'extérieur des murs de façades, y compris les balcons, les loggias, les toitures-terrasses, les combles et les sous-sols aménageables ou non (article R.112-2 du Code de l'Urbanisme).

Ne sont pas comptées dans la surface hors œuvre brute :

- les terrasses inaccessibles, qui peuvent être assimilées à la toiture de la construction ;
- les terrasses de plain-pied avec le rez-de-chaussée ;
- les diverses saillies architecturales à caractère décoratif.

SURFACE HORS ŒUVRE NETTE (SHON) :

La surface de plancher hors œuvre nette (S.H.O.N.) d'une construction est égale à la surface du plancher hors œuvre brute de cette construction après déduction des surfaces de plancher hors œuvre :

- des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial : locaux ou parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre (calculée à partir de la face interne de la toiture ou du plafond) ou constituant des locaux techniques (chaufferies, machineries d'ascenseurs...) ou caves ;
- des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- des bâtiments, ou des parties de bâtiments, aménagées en vue du stationnement des véhicules ;
- des bâtiments, affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces de serres de production ;
- d'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation, telles qu'elles résultent, le cas échéant, de l'application des alinéas précédents.

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

UNITE FONCIERE :

L'unité foncière est l'îlot de propriété constitué par l'ensemble des parcelles contiguës appartenant au même propriétaire ou à la même indivision, formant une unité foncière indépendante selon l'agencement donné à la propriété (décret N° 55-471 du 30 avril 1955 actualisé le 14 septembre 2004 relatif à la rénovation et à la conservation du cadastre).

VOIRIE PUBLIQUE ou PRIVEE :

La voirie publique se compose de :

- la voirie nationale, dont l'État est le gestionnaire (autoroutes et routes nationales) ;
- la voirie départementale, dont la gestion relève de la compétence du Conseil Général (routes départementales) ;
- la voirie communale, dont la gestion est assurée par le Conseil municipal.

Ces différentes catégories de voies, nationales, départementales et communales, dépendent de réglementations spécifiques -telles que le Code Rural ou le Code de la Voirie Routière- que le P.L.U. ne peut méconnaître.

Le P.L.U. doit également respecter la distinction entre les voies ordinaires et les voies spéciales. Ces dernières sont définies à l'article L.111-2 du Code de l'Urbanisme. Elles correspondent aux autoroutes, aux voies de défense de la forêt contre l'incendie, aux pistes cyclables, aux chemins de halage et aux sentiers touristiques.

La voirie privée se compose a contrario de tous les chemins et voies de passage implantés sur le domaine privé.

Le Grand Périgueux

Commune de La Chapelle Gonaguet

Elaboration - Révision du

Plan Local d'Urbanisme

PIÈCE N° 5-1 RÈGLEMENT



SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	3
ARTICLE 1: CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	4
ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....	4
ARTICLE 3: DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	4
ARTICLE 4: ADAPTATIONS MINEURES	5
 TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE.....	7
CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	9
CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	15
CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US	23
 ZONE AU	29
CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU	31
CHAPITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUYa.....	39
CHAPITRE Vb DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU ^{pv}	44a
CHAPITRE VI DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU	45
 CHAPITRE VII DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	51
CHAPITRE VIII DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	59
 TITRE III : ANNEXES AU REGLEMENT	67
RAPPEL REGLEMENTAIRE.....	68
Extraits du code de l'urbanisme- partie législative	68
Partie réglementaire.....	69
LEXIQUE.....	70



TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L 123-1 et R 123-4 à R 123-9 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de la Chapelle Gonaguet.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1) Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R 111-2 à R 111-24 du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21 qui restent applicables, conformément aux dispositions de l'article R 111-1 du dit code.

Outre les dispositions ci-dessus, relatives aux articles R 111-2 à R 111-24, sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :

Conformément aux dispositions de l'article L 522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L 531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.

les dispositions de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent aux zones traversées par les *autoroutes et* voies classées à grande circulation.

2) Se superposent de plus aux dispositions prévues au titre II du présent règlement, les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 126-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1) Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, délimitées au plan de zonage et désignées par les indices ci-après :

- Les zones urbaines

UA Zone urbaine d'habitations et de services correspondant au centre historique du Bourg.

UB Zone urbaine d'habitation et de services correspondant au développement périphérique de l'agglomération. Elle englobe un secteur UBa correspondant à l'urbanisation des écarts dans lequel l'assainissement est traité en mode non collectif.

US Zone urbaine destinée aux activités sportives et aux installations techniques de la commune.

- Les zones à urbaniser, dites zones AU, sont des terrains à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

1AU Zone à urbaniser à usage principal d'habitat (ouverte selon les modalités indiquées au PADD et dans les orientations d'aménagement). Elle englobe un secteur 1AUa, dans lequel l'assainissement sera traité en mode non collectif.

1AUYa Zone à urbaniser réservée à l'accueil d'activités.

2AU Zone à urbaniser à long terme (à ouvrir par modification ou révision du PLU).

- La zone agricole A est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique biologique ou économique des terres agricoles.

- La zone naturelle et forestière N est une zone à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de leur caractère d'espace naturel.

Elle comprend 1 secteur **Nh**, de taille et de capacité d'accueil limitée, où des constructions peuvent être autorisées sous conditions.

2) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts : ils sont repérés sur les documents graphiques conformément à la légende et se superposent au zonage.

3) Les espaces boisés classés : les plans comportent aussi des terrains identifiés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer. Ils sont repérés conformément à la légende et sont soumis aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

4) Les éléments remarquables du paysage : tous travaux ayant pour effet de porter atteinte à un élément remarquable du paysage repéré au plan en application du 7° de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 à R 442.3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE



CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

ZONE URBAINE D'HABITATIONS ET DE SERVICES

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine à caractère central, d'habitations, de commerces et de services. Ce caractère est traduit par la forte densité des constructions, et leur implantation, généralement en ordre continu le long des voies.
Cette zone s'étend sur le centre historique du bourg de la Chapelle Gonaguet.

ARTICLE UA 0 - RAPPELS**I – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

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

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

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

4°) *les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme¹.*

II - Défrichement

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme¹.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

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

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

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

¹ Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – Voirie :

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

2 – Accès :

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

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

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

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – Eau potable :

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

2 – Assainissement :

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

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

3 – Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

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

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

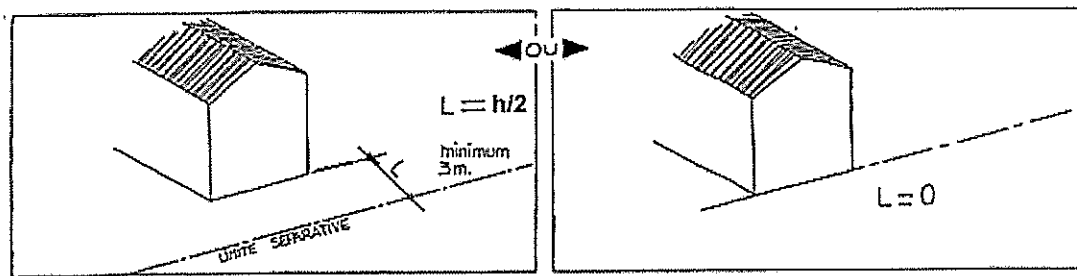
ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Lorsque la construction prolonge une construction existante à conserver, dont l'alignement est en retrait, celui-ci peut être substitué à l'alignement de la voie.

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété. Lorsque les constructions ne joignent pas une des limites séparatives, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points (en n'étant jamais inférieure à 3 mètres).



Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Définitions

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

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

2 – Règles

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder celle du bâtiment limitrophe le plus élevé le long de la voie.

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

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**A/ - Dispositions générales**

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

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

De plus, dans le site inscrit du Bourg de la Chapelle Gonaguet, les préconisations architecturales du Service départemental de l'architecture et du patrimoine doivent être respectées.

B/ - Prescriptions particulières**1 – Façades**

L'emploi à nu :

- de tôle galvanisée
 - de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que briques creuses, parpaings etc....)
- est interdit.

2 – Toitures

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

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

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

3 – Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales. Toutefois, lorsque ces bâtiments sont accolés à la construction principale, une toiture aménagée en terrasse peut être admise à condition d'être accessible. Celle-ci doit alors être bordée d'un garde-corps en bois, ou métallique.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

- Pour toute construction à usage d'activité ouverte au public (commerces de détail, bureaux, professions libérales, etc... en construction individuelle ou groupée) dont la surface hors œuvre nette est égale ou supérieure à 300 m² : une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface hors œuvre nette de la construction.
Le stationnement n'est pas réglementé dans les autres cas.

2 – Modalités d'application :

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

ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1 – Espaces libres :

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

2 – Plantations :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre pour quatre places.

3 – Espaces boisés classés

Sans objet.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S. .



CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

ZONE URBAINE D'HABITATIONS ET DE SERVICES

Caractère de la zone

La zone UB est une zone urbaine mixte, au tissu bâti aéré, destinée principalement aux constructions à usage d'habitation, de commerce et de service.
Elle s'étend à la périphérie du centre ancien dense, ainsi que dans les villages.
Elle comprend un secteur UBa correspondant à l'urbanisation des secteurs où l'assainissement est traité en mode non collectif.

Elle abrite un habitat individuel, disposé en ordre discontinu.

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants (ou en cours de réalisation) permet d'admettre immédiatement des constructions.
Elle est partiellement desservie par le réseau d'assainissement collectif.

ARTICLE UB 0 - RAPPELS**I – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme¹².

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

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

4°) *les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme¹.*

II - Défrichement

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme¹.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

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

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

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

² Voir contenu des articles cités en annexe documentaire

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – Voirie :

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

2 – Accès :

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

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

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

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – Eau potable :

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

2 – Assainissement :

a)- Dispositions générales

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Les eaux usées ne seront en aucun cas raccordées au réseau pluvial.

Les lotissements et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature d'une part, et les eaux pluviales d'autre part.

Ces réseaux seront raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble de logements.

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

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

réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

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

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

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

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

c)- Dispositions applicables au secteur UBa.

Les eaux usées de toutes natures doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place. Les eaux usées ne pourront être raccordées au réseau pluvial, qu'elles aient été traitées ou non. Le déversement des eaux traitées dans des anciens puits est interdit.

d)- Eaux pluviales.

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

3 – Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

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

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En secteur UBa, la superficie minimum des terrains est portée à 1 500 m² pour répondre aux besoins de l'assainissement et pour s'harmoniser avec le caractère de l'urbanisation existante.

Il n'est pas fixé de règle pour les autres constructions ou installations.

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

1 – L'implantation des constructions se fera dans le respect des habitations environnantes et de l'ensemble architectural du lieu, en se conformant aux habitudes d'alignement.

2 – Les constructions doivent être édifiées à 6 mètres au moins de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

3 – Une implantation différente peut être admise :

- Lorsque la construction prolonge une construction existante à conserver, implantée à une distance inférieure.
- Lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots et pour contribuer à l'amélioration du plan de masse de l'opération.
- Pour les bâtiments à usage collectif d'infrastructure, lorsque les impératifs techniques liés à la nature de la construction le justifient.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres, sauf dans les cas suivants où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- pour les travaux d'extension d'un bâtiment lui-même édifié sur limite séparative,
- pour les bâtiments annexes à condition que la hauteur de la construction édifiée sur la limite séparative n'excède pas 3,50 mètres,
- pour les bâtiments à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

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

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif (en secteur UBa), conformément aux dispositions de l'article UB4-2 ci-dessus, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 15% de la superficie de la parcelle. Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la restauration ou de l'extension d'une construction existante.

Non réglementée pour les autres constructions ou installations.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Définition

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

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2 – Règle

La hauteur maximale des constructions est conditionnée au type de toiture :

- si la pente du toit est inférieure à 45%, la hauteur de la construction ne doit pas excéder 7,50 mètres
- si la pente du toit est supérieure ou égale à 45%, la hauteur maximum de la construction est de 9 mètres.

La hauteur maximale n'est pas réglementée pour les constructions publiques.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

A/ Dispositions Générales

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

« Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte

au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

De plus, dans le site inscrit du Bourg de la Chapelle Gonaguet, les préconisations architecturales du Service départemental de l'architecture et du patrimoine doivent être respectées.

B/ Prescriptions particulières

1 – Façades

L'emploi à nu :

- de tôle galvanisée
 - de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que briques creuses, parpaings etc....)
- est interdit.

2 – Toitures

Sauf lorsqu'il est fait application des dispositions fixées au paragraphe 4 ci-dessous, les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles :

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

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

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

4 – Pour les bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure, les dispositions visées au paragraphe 2 ci-dessus peuvent ne pas être applicables. Dans ce cas, la forme des dits bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

5 – Clôtures

Les clôtures et portails devront être traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel ou d'ouvrages similaires existant dans le voisinage. Les clôtures en béton préfabriquées sont interdites.

Les ouvrages grillagés devront être doublés d'une haie bocagère réalisée avec des essences locales.

La hauteur des clôtures, mesurée par rapport au niveau le plus bas du sol initial, ne devra pas dépasser 1,50 mètre. Toutefois, la réfection ou la continuité des clôtures présentant une hauteur supérieure est admise.

6 – Formes architecturales

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

De plus, dans le périmètre de protection du Prieuré de Merlande (classé aux Monuments historiques) et dans le site inscrit du Bourg de la Chapelle Gonaguet, les préconisations architecturales du Service départemental de l'architecture et du patrimoine doivent être respectées.

ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

1 – Pour les constructions à usage d'habitation, *deux places de stationnement par logement*. Dans les lotissements ou ensembles d'habitations, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée, *à raison d'une demi-place au moins par logement*.

2 – Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau, une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette de la construction.

3 – Pour les hôtels et restaurants :

- une place de stationnement par chambre
- deux places de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant

4 – Pour les salles de spectacles et de réunions, des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

5 – Pour les établissements d'enseignement :

a)- Établissements primaires : *une place de stationnement par classe*.

b)- Établissement du second degré : *deux places de stationnement par classe*.

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

ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1 – Espaces libres :

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

Les opérations groupées ou les lotissements comportant plus de 10 logements doivent comprendre des espaces libres communs.

2 – Plantations :

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

3 – Espaces boisés classés :

Sans objet.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de C.O.S .



CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US

ZONE URBAINE AFFECTEE AUX EQUIPEMENTS DE SPORTS ET DE LOISIRS

Caractère de la zone

Cette zone englobe les terrains où sont implantées les installations sportives et ceux prévus pour leur extension et pour les installations techniques de la commune.

ARTICLE US 0 – RAPPELS

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

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

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

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

ARTICLE US 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article US2 est interdite.

ARTICLE US 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol désignés ci-après sont admises à condition que leur usage soit lié à une activité de sport ou de loisir

- les constructions à usage professionnel ou d'accueil du public, pour satisfaire aux besoins des activités sportives
- l'extension des constructions existantes
- les aires de stationnement liées au fonctionnement des activités sportives et à l'accueil du public correspondant
- les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone
- les clôtures nécessaires aux constructions et installations désignées ci-dessus.

Sont également admis les affouillements et exhaussements de sols **à condition d'être nécessaires** à la réalisation des plates formes sportives.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE US 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – Voirie

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

En particulier :

- Les voies publiques à créer doivent comprendre une plate-forme au moins égale à 9 mètres (chaussée + accotement ou trottoir)

³ Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire

- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules, notamment aux véhicules lourds, de faire aisément demi-tour (tournebride).

2 – Accès

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

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

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

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

En particulier, les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds et leur permettre d'entrer et de sortir sans manœuvre.

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

ARTICLE US 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que le dit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2 – Assainissement

a) Dispositions générales

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

b) Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées :

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

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

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

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

c) Prescriptions particulières

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

d) Eaux pluviales

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

3 – Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que le dit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

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

ARTICLE US 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementées.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou prévu au moins égale à 5 mètres.

Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent, lorsque le projet de construction prolonge une construction à usage d'activité existante à conserver, ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- pour les travaux d'extension visées à l'article US2, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment édifié sur la limite séparative,
- pour les bâtiments annexes, à condition que la hauteur de la construction édifiée ne dépasse pas 3,50 mètres,
- lorsqu'elles sont à usage collectif d'infrastructure.

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

La distance entre deux constructions édifiées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 8 mètres. Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

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

ARTICLE US 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain d'assiette de leur implantation (30% pour les constructions non raccordées au réseau collectif d'assainissement).

ARTICLE US 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE US 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

A/ Dispositions générales

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

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

B/ Prescriptions particulières

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

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

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

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

2 – Constructions à usage d'habitation

a) Matériaux

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

b) Toiture

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

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

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120% ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites.
Toutefois, les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas aux logements intégrés dans les bâtiments à usage d'activité.

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

ARTICLE US 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement

ARTICLE US 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

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



ZONE AU

D'URBANISATION FUTURE

Caractère de la zone

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court, moyen ou long terme.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement. Il s'agira de la zone 1AU.

Une zone 1AUYa, également équipée à sa périphérie immédiate, est destinée aux implantations de constructions et installations vouées à un usage commercial, artisanal ou industriel.

Les autres unités de la zone, lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et éventuellement d'assainissement existant à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir l'ensemble des constructions à implanter à l'intérieur de la zone, ne pourront être urbanisées que lorsque les conditions prévues au paragraphe précédent seront remplies, après modification ou révision du PLU. Cette partie sera dite zone 2AU.



CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

ZONE D'URBANISATION FUTURE

Caractère de la zone

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court ou moyen terme.

L'essentiel de **la zone 1AU est destiné à développer le Bourg** en restructurant l'espace urbain, ainsi qu'à conforter le village des Reyssoux. L'assainissement collectif y est prévu à terme. Cette zone pourra être urbanisée au fur et à mesure que seront réalisés les renforcements de réseaux et voiries exprimés dans les orientations d'aménagement qui permettront de répondre aux exigences prévues par le règlement.

La zone 1AU englobe un **secteur 1AUa**, où l'assainissement non collectif a été retenu. Ce secteur est destiné à développer certains quartiers périphériques du Bourg et à conforter l'urbanisation de quelques villages : les Boiges, les Brunies, la Fromentie, les Basses Vérinas, les Jalajoux.

ARTICLE 1 AU 0 - RAPPELS**I – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

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

2°) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme⁵ sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code.

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

4°) *les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme .*

II - Défrichement

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme¹.

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

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article 1AU.2 est interdite.

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

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, sauf dans le secteur 1Aua, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, sont admises :

1/ Les constructions desservies par les équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement, au fur et à mesure de leur réalisation, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerces, d'artisanat, de bureaux et de services, ainsi que leurs annexes.

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

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

- les installations classées liées directement aux activités prévues dans l'opération ou aux besoins des constructions,

⁴ Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire

- les aires de stationnement citées à l'article R. 442-2, alinéa b du code de l'urbanisme,
- les piscines, les antennes d'émission et de réception des signaux radio électriques,
- les clôtures.

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

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – Voirie :

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

Les voies en impasse ne pourront desservir plus de 10 logements.

Les fonds d'impasse desservant plus de quatre logements doivent être aménagés afin de permettre aux véhicules, notamment de service et de sécurité, de faire aisément demi-tour (placette, tournebride, etc. ...)

2 – Accès :

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

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

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

ARTICLE 1 AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – Eau potable :

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

2 – Assainissement :**a)- Dispositions générales**

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les lotissements et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature d'une part, et les eaux pluviales d'autre part.

Ces réseaux seront raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble de logements.

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

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoires peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

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

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

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

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

c)- Dispositions applicables au secteur 1 AUa.

Les eaux usées de toutes natures doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

d)- Eaux pluviales.

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

3 – Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

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

Pour être constructible, tout terrain doit être couvert par la défense incendie conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 1 AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES***a) dispositions applicables au secteur 1AUa***

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article AU 4-2 b) ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera de 1 500 m² au minimum.

b) Non réglementée dans les autres cas.

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

Les constructions doivent être implantées à 7 mètres au moins de l'axe des voies existantes à aménager (à 15 m de l'axe des voies départementales) ou des voies à créer.

L'implantation le long des voies à créer sera adaptée au plan de masse de l'opération. En l'absence de plan d'aménagement général, les constructions doivent être implantées à 7 mètres au moins de l'alignement des voies prévues.

L'implantation des constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure n'est pas réglementée lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

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

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

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

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

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

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

ARTICLE 1 AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

a) Dans le secteur 1AUa, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie de la parcelle.

b) Non réglementée dans les autres cas.

ARTICLE 1 AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Définition

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

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2 – Règle

La hauteur maximale des constructions est conditionnée au type de toiture :

- si la pente du toit est inférieure à 45%, la hauteur de la construction ne doit pas excéder 7,50 mètres
- si la pente du toit est supérieure ou égale à 45%, la hauteur maximum de la construction est de 9 mètres.

La hauteur maximale n'est pas réglementée pour les constructions publiques.

ARTICLE 1 AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

A/ Dispositions Générales

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

« Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

B/ Prescriptions particulières

1 – Façades

L'emploi à nu :

- de tôle galvanisée
 - de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que briques creuses, parpaings etc....)
- est interdit.

2 – Toitures

Sauf lorsqu'il est fait application des dispositions fixées au paragraphe 4 ci-dessous, les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles :

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

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

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

4 – Pour les *bâtiments à usage d'activité* ou d'équipement collectif d'infrastructure, les dispositions visées au paragraphe 2 ci-dessus peuvent ne pas être applicables. Dans ce cas, la forme des dits bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs

techniques liés à la nature de la construction. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

5 – Clôtures

Les clôtures et portails devront être traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel ou d'ouvrages similaires existant dans le voisinage. Les clôtures en béton préfabriquées sont interdites.

Les ouvrages grillagés devront doublés d'une haie bocagère réalisée avec des essences locales.

La hauteur des clôtures, mesurée par rapport au niveau le plus bas du sol initial, ne devra pas dépasser 1,50 mètre. Toutefois, la réfection ou la continuité des clôtures présentant une hauteur supérieure est admise.

6 – Formes architecturales

Sous réserve de respecter les prescriptions édictées ci-dessus et d'un avis favorable des personnes accréditées par le service instructeur, pourront être autorisées des constructions de forme architecturale non traditionnelle ou faisant appel à des techniques ou matériaux non traditionnels.

De plus, dans le site inscrit du Bourg de la Chapelle Gonaguet, les préconisations architecturales du Service départemental de l'architecture et du patrimoine doivent être respectées.

ARTICLE 1 AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

1 – Pour les constructions à usage d'habitation, *deux* places de stationnement par logement. Dans les lotissements ou ensembles d'habitations, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée, à raison d'une demi-place au moins par logement.

2 – Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau, une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette de la construction.

3 – Pour les hôtels et restaurants :

- une place de stationnement par chambre
- deux places de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant

4 – Pour les salles de spectacles et de réunions, des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

5 – Pour les établissements d'enseignement :

- a)- Établissements primaires : une place de stationnement par classe.
- b)- Établissement du second degré : deux places de stationnement par classe.

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

ARTICLE 1 AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES***1 – Espaces libres :***

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

Les opérations groupées ou les lotissements comportant plus de 10 logements doivent comprendre des espaces libres communs.

2 – Plantations :

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

3 – Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer reportés sur le plan devront être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

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

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 1 AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone 1AU est fixé à 0,30. Il peut atteindre 0,5 lorsque la totalité du rez-de-chaussée est affectée à des activités commerciales ou artisanales.

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



CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUYa

ZONE D'ACTIVITES

Caractère de la zone

Cette zone englobe des terrains à équiper destinés aux implantations de constructions et installations à usage commercial, artisanal ou industriel.

C'est l'assainissement non collectif qui y est prévu.

ARTICLE 1AUYa 0 – RAPPELS

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

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

2°) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme⁶ sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE 1AUYa 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article 1AUYa2 est interdite.

ARTICLE 1AUYa 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- les constructions à usage professionnel ou d'accueil du public, pour satisfaire aux besoins de l'activité économique
- les installations classées correspondant aux besoins de la dite activité
- les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone
- les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone
- les aires de stationnement et les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442-2 alinéa b) du code de l'urbanisme
- les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R 442-2 alinéa c) du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc...)
- les antennes d'émission et de réception des signaux radio-électriques
- les clôtures nécessaires aux constructions et installations désignées ci-dessus.

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

⁶ Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUYa 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – Voirie

La desserte de la zone 1AUYa doit être assurée par des voies répondant à l'importance et à la destination des immeubles susceptibles d'y être édifiés.

En particulier :

- Les voies publiques à créer doivent comprendre une plate-forme au moins égale à (9) mètres (chaussée + accotement ou trottoir)
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules, notamment aux véhicules lourds, de faire aisément demi-tour (tourne-bride).

2 – Accès

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

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

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

ARTICLE 1AUYa 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ce raccordement ne peut excéder 100 m.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

Les eaux usées de toutes natures doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement non collectif dimensionnés en fonction de l'activité et conformes à la réglementation en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place. . Les eaux usées ne pourront être

raccordées au réseau pluvial, qu'elles aient été traitées ou non. Le déversement des eaux traitées dans des anciens puits est interdit.

b) Eaux pluviales

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

3 – Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que le dit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

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

ARTICLE 1AUYa 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article 1AUYa 4-2 a) ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme aux besoins de la filière d'assainissement autorisée.

ARTICLE 1AUYa 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou prévu au moins égale à 10 mètres. Cette distance est portée à 15 mètres de l'axe de la voie lorsque l'alignement n'est pas défini.

ARTICLE 1AUYa 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – Constructions à usage d'activité

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives. Des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

2 – Constructions à usage d'habitation et bâtiments annexes (dans les limites énoncées à l'article 1AUYa 2)

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative. Dans le cas contraire, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE 1AUYa 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions édifiées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 8 mètres. Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

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

ARTICLE 1AUYa9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain d'assiette de leur implantation.

ARTICLE 1AUYa 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres.

ARTICLE 1AUYa 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

A/ Dispositions générales

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

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

B/ Prescriptions particulières

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

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

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

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

La hauteur des clôtures, mesurée par rapport au niveau le plus bas du sol initial, ne devra pas dépasser 2,00 mètres.

2 – Constructions à usage d'habitation

a) Matériaux

L'emploi à nu :

- de tôle galvanisée
 - de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que briques creuses, parpaings etc....)
- est interdit.

b) Toiture

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

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

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

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

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

c) Clôtures

La hauteur des clôtures, mesurée par rapport au niveau le plus bas du sol initial, ne devra pas dépasser 1,50 mètre.

ARTICLE 1AUYa 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (véhicules de service, du personnel et des visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès. Il est exigé au moins :

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

2 – Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau, une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher hors d'œuvre nette de la construction.

3 – Pour les autres établissements à usage d'activité, une place de stationnement par tranche de 75 m² de surface hors œuvre de la construction.

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

ARTICLE 1AUYa 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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

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

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

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUYa 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S. .

La surface maximale de plancher hors œuvre autorisée est celle qui peut être logée dans le volume enveloppe définie par les articles 6 à 10 ci-dessus.

CHAPITRE Vb

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU_{pv}

Caractère de la zone

Cette zone recouvre les terrains d'une ancienne décharge d'enfouissement de déchets ménagers, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court ou moyen terme. Le secteur 1AU_{pv} est exclusivement dédié à l'accueil de centrales photovoltaïques au sol et de leurs équipements associés.

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

ARTICLE 1AU_{pv} 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du code de l'urbanisme sont interdites, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 1AU_{pv} 2.

ARTICLE 1AU_{pv} 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la couche d'étanchéité de l'ancienne décharge :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les installations d'équipements de production d'électricité à partir de sources renouvelables solaires, ainsi que les constructions et équipements qui s'y rattachent.
- l'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières.
- les réseaux publics et d'intérêt général ainsi que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de ces réseaux.
- les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises,.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUpv 3 – ACCÈS ET VOIRIE

1 - Voirie :

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

Les fonds d'impasse doivent être aménagés afin de permettre aux véhicules, notamment de service et de sécurité, de faire aisément demi-tour (placette, tournebride, etc. ...)

Toute voie nouvelle devra avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une emprise au moins égale à 6 mètres et de 4 mètres de chaussée.

2 - Accès :

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

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

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

ARTICLE 1AUpv 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

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

2- Assainissement des eaux usées :

Les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux usées non domestiques ou industrielles peuvent être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé ou à une limitation des débits évacués de la propriété, et ceci conformément à la réglementation en vigueur.

3- Assainissement des eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

ARTICLE 1AU^{pv} 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 1AU^{pv} 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1/ Les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres mesurés par rapport à l'axe des voies existantes, à aménager ou des voies à créer.

2/ Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements et extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment, qui pourront s'étendre selon la ligne de construction définie par le bâtiment existant.
- Aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres de l'alignement.

ARTICLE 1AU^{pv} 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1/ A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

2/ Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à **6 m mesurés par rapport aux limites séparatives jouxtant une zone agricole ou une zone naturelle**, dès lors que cette limite ne se situe pas sur une voie existantes ou à créer.

3/ Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limite séparatives, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres des limites séparatives.

ARTICLE 1AU^{pv} 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU^{pv} 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AU_{pv} 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**1 - Définition**

La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction, avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc.

2 - Hauteur maximale

1/ La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7,50 mètres au point le plus haut.

2/ Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 1AU_{pv} 11 - ASPECT EXTERIEUR**Constructions nouvelles**

L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés aux constructions et aux accès respectent le terrain naturel.

Les formes et volumes des constructions doivent être simples.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits.

L'utilisation de couleurs sombres ou de matériaux naturels (bois, briques) est recommandée pour les installations et éléments techniques (coffrets et de postes transformateurs, etc.).

Clôtures

Les clôtures seront constituées d'un grillage à larges mailles, en acier galvanisé de couleur verte. Elles devront permettre le passage de la petite faune.

Leur hauteur ne devra pas excéder 2 mètres.

ARTICLE 1AU_{pv} 12 – STATIONNEMENT

1/ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

2/ Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 mètres, et de 25m² par place y compris l'accès.

ARTICLE 1AUpv 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**1 - Espaces libres :**

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts et entretenus.

2 - Plantations :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour six places.

Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences locales, particulièrement les haies implantées en limite d'opération, qui combineront plusieurs essences différentes.

Les espaces boisés existants ou à créer, indiqués au plan par un quadrillage semé de cercles, sont classés à conserver et à protéger, et sont soumis aux articles L 130-1 à L 130-6 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 1AUpv 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.



CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

ZONE D'URBANISATION FUTURE

Caractère de la zone

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Toutefois, les voies publiques et les réseaux n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter, cette ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Sur cette zone le mode de traitement des eaux usées prévu est de type non collectif.

ARTICLE 2 AU 0 - RAPPELS**I – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

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

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

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

4°) les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme¹.

II - Défrichement

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme¹.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE 2 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article 2AU.2 est interdite.

ARTICLE 2 AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve de ne pas compromettre ni rendre plus onéreuse l'urbanisation future prévue au PADD, peuvent être admises:

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

2/ L'adaptation, la réfection ou l'extension (*mesurée*) des constructions existantes, ainsi que leurs annexes ou piscines.

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

⁷ Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – Voirie :

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

2 – Accès :

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

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

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

ARTICLE 2 AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – Eau potable :

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

2 – Assainissement :

a)- Eaux usées.

A défaut de pouvoir être évacuées vers le réseau d'assainissement, les eaux usées de toutes natures doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

b)- Eaux pluviales.

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

3 – Autres réseaux

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

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

Pour être constructible, tout terrain doit être couvert par la défense incendie conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 2 AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementées.

ARTICLE 2 AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'axe des voies existantes. L'implantation des constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure n'est pas réglementée lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

ARTICLE 2 AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

ARTICLE 2 AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE 2 AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE 2 AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à l'égout du toit d'une construction en extension ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus d'un mètre.
Les bâtiments annexes doivent être édifiés sur un seul niveau.
La hauteur n'est pas réglementée dans les autres cas.

ARTICLE 2 AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :
les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 2 AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementées.

ARTICLE 2 AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES***1 – Espaces libres***

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

2 – Plantations

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

3 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer reportés sur le plan devront être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Ou ... Sans objet

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 2 AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de COS dans la zone 2AU.



CHAPITRE VII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

ZONE NATURELLE PROTEGEE POUR PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE

Caractère de la zone

Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique, ou économique.

ARTICLE A 0 - RAPPELS**I – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme⁹.

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

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

4°) les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme .

II - Défrichement

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article A.2 est interdite.

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

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

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

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

a) les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et leurs bâtiments annexes, y compris les piscines. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante

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

- les constructions destinées à la location saisonnière
- les campings dits "à la ferme", soumis à simple déclaration
- les piscines

⁹ Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire

c) l'adaptation, la restauration, ou le changement de destination des bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial désignés au plan de zonage, dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole

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

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

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

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

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

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

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – Voirie :

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

2 – Accès :

a) Dispositions générales

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

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

b) Dispositions propres aux accès créés sur la voirie nationale ou départementale, hors agglomération.

Le long des voies classées dans la voirie nationale ou départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

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

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

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**1 – Eau potable :**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3^oalinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2 – Assainissement :

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectées, stockées ou traitées selon les cas, soit conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

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

3 – Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3^o alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article A 4-2 ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

Non réglementée pour les autres constructions ou installations.

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

Les constructions doivent être implantées à 15 mètres au moins de l'axe des voies publiques, sauf dans les cas suivants :

- lorsque l'alignement de la voie est défini, les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins dudit alignement.
- l'extension d'une construction existante peut être réalisée sans tenir compte des prescriptions ci-dessus lorsque cela est justifié par des impératifs techniques ou architecturaux de la dite construction.

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

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

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

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

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

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 8 mètres.

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

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

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition

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

Elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque la façade est orientée dans le sens de la pente du terrain, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la dite façade.

2 - Règles

La hauteur maximale des constructions est conditionnée au type de toiture :

- si la pente du toit est inférieure à 45%, la hauteur de la construction ne doit pas excéder 7,50 mètres
- si la pente du toit est supérieure ou égale à 45%, la hauteur maximum de la construction est de 9 mètres.

La hauteur des constructions à usage d'activité agricole ou d'équipement collectif d'infrastructure n'est pas réglementée.

Toutefois, dans le cas d'extension de constructions existantes, la hauteur de la construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus de un mètre.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

A/ Dispositions Générales

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

« Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

B/ Prescriptions particulières

1 – Bâtiments à usage d'habitation

a) Façades

L'emploi à nu :

- de tôle galvanisée
 - de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que briques creuses, parpaings etc....)
- est interdit.

b) Toitures

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

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

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

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

d) Clôtures

Les clôtures et portails devront être traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel ou d'ouvrages similaires existant dans le voisinage. Les clôtures en béton préfabriquées sont interdites.

Les ouvrages grillagés devront être doublés d'une haie bocagère réalisée avec des essences locales.

La hauteur des clôtures, mesurée par rapport au niveau le plus bas du sol initial, ne devra pas dépasser 1,50 mètre. Toutefois, la réfection ou la continuité des clôtures présentant une hauteur supérieure est admise.

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

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

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

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

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementés

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé



CHAPITRE VIII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

ZONE NATURELLE PROTEGEE EN RAISON DE LA QUALITE DE SES SITES ET DE SES PAYSAGES

Caractère de la zone

Cette zone englobe des terrains généralement non équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle comprend un secteur **Nh**, secteur de taille et de capacité d'accueil limitée, recouvrant certains hameaux dans lesquels des constructions peuvent être autorisées dans les conditions fixées par l'article R 123-8 du code de l'urbanisme, dernier alinéa, reproduit ci-dessous.

Article R123-8 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones naturelles et forestières sont dites zones N. Peuvent être classées en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie du transfert de coefficient d'occupation des sols.

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

ARTICLE N 0 - RAPPELS**I – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme¹⁰.

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

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

II - Défrichement

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés à conserver et à protéger, conformément à l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

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

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article N 2 est interdite.

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

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

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

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

3/ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées, à condition que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.

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

- a) La restauration et l'aménagement des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination desdits bâtiments.

¹⁰ Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire

b) L'extension des bâtiments existants, à condition que les travaux exécutés n'aient pas pour effet de changer la destination desdits bâtiments, sauf lorsqu'il s'agit de les destiner à la location saisonnière. La surface de plancher hors œuvre brute réalisée en extension ne pourra excéder 75% de celle du bâtiment existant.

c) les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante

d) sous réserve d'être étroitement liés aux bâtiments existants :

- les constructions destinées à la location saisonnière, sauf lorsqu'il s'agit d'habitations légères ou de parc résidentiel de loisirs (HLL ou PRL). Ils devront de plus respecter le caractère des constructions environnantes, en termes de volumes, de matériaux, et d'implantation,

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

- les piscines.

e) Les bâtiments annexes des constructions existantes, tels que garages, remises, abris.

5/ En outre, dans le secteur Nh, les constructions nouvelles et leurs annexes, ainsi que les piscines, sont admises conformément à l'article R.123-8 du code de l'urbanisme, dernier alinéa, à condition :

- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,

- qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages

- que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

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

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

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

Les accès sur les routes départementales 1 et 2 sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3^ealinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2 – Assainissement :

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place. Les eaux usées autres que celles à usage domestique devront être traitées et évacuées conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural. L'évacuation des effluents traités ou non dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

3 – Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

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

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction ou extension de construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article N 4-2 ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain. Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas lorsqu'il s'agit de l'aménagement ou de la restauration d'une construction existante.

Non réglementée pour les autres constructions ou installations.

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

Les constructions doivent être implantées à 15 mètres au moins de l'axe des voies publiques, sauf dans les cas suivants :

- lorsque l'alignement de la voie est défini, les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins dudit alignement.
- l'extension d'une construction existante peut être réalisée sans tenir compte des prescriptions ci-dessus lorsque cela est justifié par des impératifs techniques ou architecturaux de la dite construction.

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

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

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

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

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

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 8 mètres.

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

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

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Nh, l'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 10 % de la surface du terrain d'assiette de leur implantation.

Non réglementée dans les autres cas.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS***1 – Constructions nouvelles à usage d'habitation*****a) Définition**

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

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

b) Règle

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

2 – Extension de constructions existantes

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

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

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

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**A/ Dispositions Générales**

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

« Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

B/ Prescriptions particulières**1 – Façades**

L'emploi à nu :

- de tôle galvanisée
 - de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que briques creuses, parpaings etc....)
- est interdit.

Dans le secteur Nh, de même que dans les cas de création de gîtes ruraux :

- adopter pour les façades la teinte des enduits traditionnels environnants,
- respecter la proportion des baies à dominante verticale.

Pour les restaurations et extensions de constructions existantes, la référence sera celle de la construction initiale considérée.

2 – Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente couvertes de tuiles :

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

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

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées :

- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise,
- pour les édifices publics, lorsque cela est justifié par des impératifs techniques ou architecturaux liés à la nature de la construction.

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

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**1 – Espaces libres et plantations**

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

2 – Espaces boisés classés

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

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé



TITRE III : ANNEXES AU REGLEMENT

RAPPEL REGLEMENTAIRE¹¹***Extraits du code de l'urbanisme- partie législative*****Article L121-1**

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

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

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

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

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

Pour mémoire :

Article L110 du Code de l'urbanisme

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

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

¹¹ Note élaborée par le service juridique – mise à jour : septembre 2005

Partie réglementaire

Article R123-1

« Le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable de la commune et un règlement ainsi que des documents graphiques.

Il peut comporter en outre des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques.

En zone de montagne, il comporte, s'il y a lieu, l'étude prévue au a du III de l'article L. 145-3. Il est accompagné d'annexes. »

Article R123-2

« Le rapport de présentation :

1-Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L123-1 ;

2-Analyse l'état initial de l'environnement ;

3-Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs de zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application de l'article L123-2 ;

4-Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés. »

Article R123-3

« Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune. »

LEXIQUE¹²

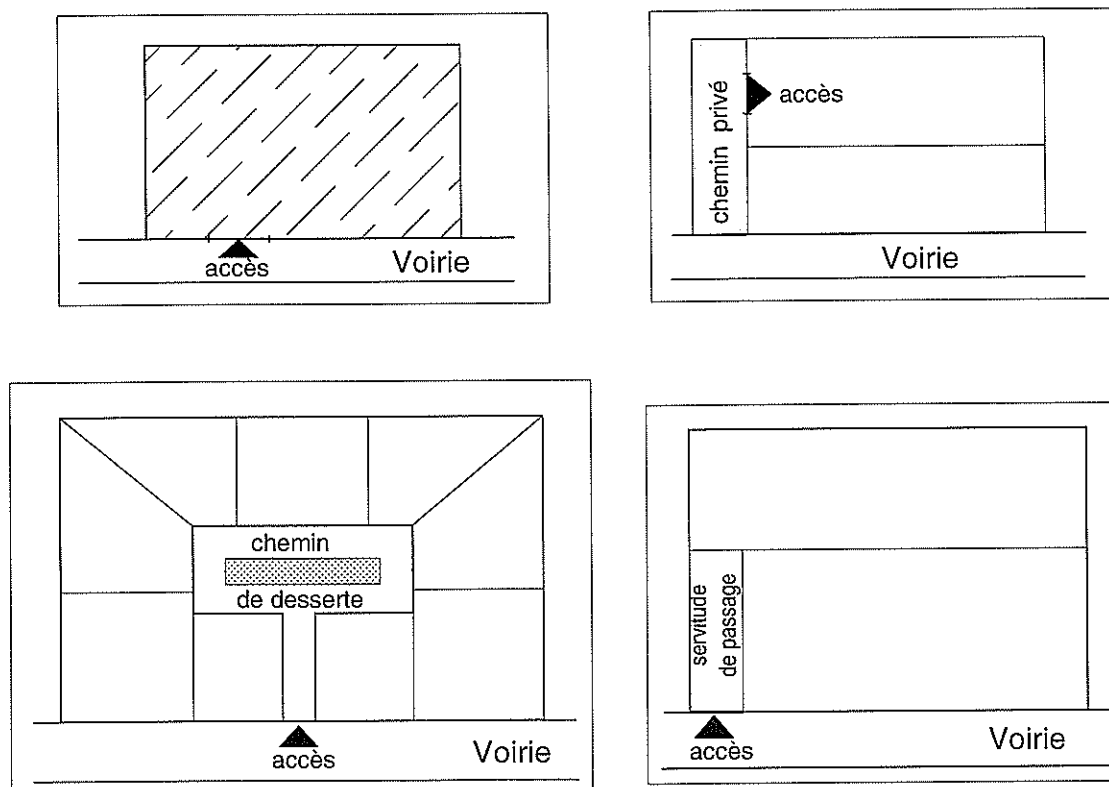
Ce lexique définit les notions repérées par un astérisque dans le corps du règlement. Celles-ci ont été classées par ordre alphabétique.

Nota : ce lexique est proposé sous réserve d'évolutions législatives et réglementaires postérieures à sa rédaction.

ACCES :

La notion d'accès est directement liée à celle de la voie ouverte à la circulation générale, puisqu'on l'entend comme un accès à celle-ci. En effet, l'accès se situe à la limite de l'unité foncière* et de la voie. Cette notion bénéficie essentiellement aux riverains de la voirie publique qui possèdent le droit d'y accéder, notamment par la possibilité d'ouverture de portes d'accès pour les véhicules. Cependant, ce droit peut se trouver modifié selon le caractère de la voie (voies ordinaires - voies à statut spécial - voies routières - voies "générales"), ou selon la configuration du terrain riverain ou non de la voie publique.

Le droit d'accès aux voies publiques ou privées appartient en principe à tout propriétaire riverain, conformément à l'article 682 du Code Civil. Toutefois, le Code de l'Urbanisme prévoit des exceptions à l'article L.111-2 alinéa 1^{er} :



"Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques."

ALIGNEMENT :

¹² Modèle élaboré par le service juridique, mise à jour septembre 2005

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier aux droits des propriétés riveraines.

Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel conformément aux prescriptions de l'article L.112-1, al.1 du Code de la Voirie Routière :

"L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel."

Cette législation a un double objet : protéger la voie publique des empiètements des riverains et permettre à l'autorité publique d'en rectifier le tracé.

Mais seul le plan d'alignement permet de modifier soit en les élargissant, soit en les rétrécissant, les limites préexistantes des voies publiques.

L'alignement individuel est un acte purement déclaratif, qui informe le propriétaire riverain des limites précises de la voie publique par rapport à sa propriété. Cet alignement individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un. A défaut d'un tel plan, l'alignement individuel ne fait que constater les limites de fait de la voie publique au droit de la propriété riveraine concernée.

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

Le C.O.S. détermine le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre net constructible par mètre carré de terrain.

Par surface de terrain, il faut entendre la surface de la projection horizontale du terrain de l'opération, déduction faite des emprises réservées pour équipements publics ou des opérations de voirie. Toutefois, lorsqu'elles feront l'objet de cessions gratuites, ces dernières pourront être prises en compte dans la surface du terrain. Les passages privés détenus en indivision n'entrent pas dans la surface du terrain.

Lorsque l'application des règles de la section 2 du règlement des zones (articles 3 à 13) permet la réalisation d'une construction qui dépasse la norme résultant de l'application du C.O.S. ou impose le respect de servitudes ou obligations impliquant un dépassement de cette norme, l'article L.127-1 al.2 du Code de l'Urbanisme dispose que le constructeur n'est plus tenu de verser une participation :

"La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité."

Le C.O.S. n'est pas applicable aux équipements publics d'infrastructure.

DEMOLITION DE CONSTRUCTIONS :

La circulaire N°78-165 du 29 décembre 1978 précise que la notion de démolition recouvre :

- Les travaux entraînant la disparition totale ou partielle d'un bâtiment, c'est-à-dire qui portent atteinte au gros-œuvre (les travaux ne doivent pas correspondre à de simples modifications de l'aspect extérieur) ;
- Les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (enlèvement de portes, de fenêtres, d'escaliers, parquets, éléments d'équipement), ainsi que les actes volontaires de détérioration supprimant l'habitabilité du local.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS :

Il ne faut pas confondre les notions de destination et d'affectation des constructions.

La notion de destination des constructions se rattache à la fonction même du droit de l'urbanisme qui est, entre autres, d'affecter l'espace et de réglementer l'occupation et l'utilisation des sols.

Elle concerne la conception même des constructions, leurs caractéristiques physiques, c'est-à-dire leur volume enveloppe, leur aspect extérieur, leur superficie, etc. Cette notion est intimement liée à l'affectation dominante des sols par zone, aux objectifs et aux motifs d'urbanisme définis dans le rapport de présentation. Il doit d'ailleurs exister une nécessaire cohérence entre le rapport de présentation du PLU, l'affectation dominante des sols par zone et le contenu des articles 1 et 2 du règlement de zone.

Les notions d'affectation, voire d'utilisation, concernent l'usage des constructions, indépendamment de leurs caractéristiques propres, de leur implantation, de leur volume ou de leur aspect extérieur.

C'est l'usage ou les transformations d'usage qu'il peut en être fait, ainsi que les activités pouvant s'exercer dans ces constructions que des législations indépendantes de celles du PLU cherchent à contrôler et à réguler. Il en est ainsi des dispositions relatives au changement d'affectation assujetti aux articles L.631-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

En résumé :

- **La destination** d'un immeuble concerne la construction de celui-ci et son intégration dans un ensemble d'urbanisation.
- **L'affectation** d'un immeuble recouvre l'usage qui en est fait : immeuble à usage de logement, à usage professionnel, etc.

EMPRISE AU SOL :

Le coefficient d'emprise au sol* est le rapport de la surface occupée par la projection des constructions au sol par la surface du terrain, y compris les annexes.

Les constructions de garages enterrés ne seront pas comptées dans l'emprise au sol, sous réserve que le niveau de la dalle supérieure ne dépasse pas plus de 50 cm le niveau naturel environnant.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

FONDS DE PARCELLES :

Le fonds de parcelle désigne parmi les limites séparatives celle qui est opposée à la façade du terrain sur laquelle s'effectue l'accès principal à la construction.

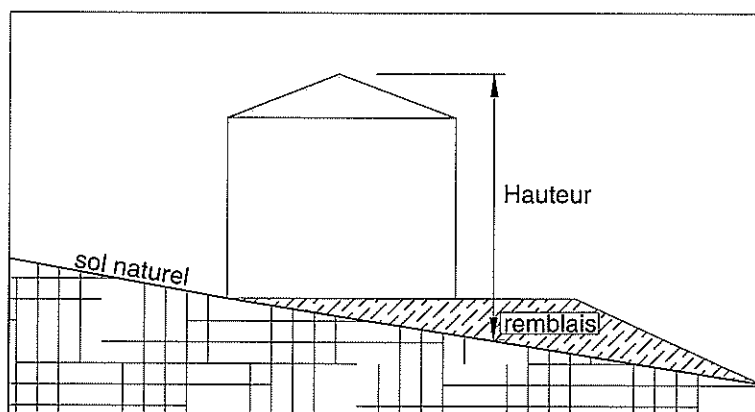
HAUTEUR D'IMMEUBLE :

Le point haut de référence de la hauteur peut correspondre à différents éléments qui seront choisis en fonction du parti d'aménagement retenu par les auteurs du P.L.U. :

- **Le faîtage** qui constitue la ligne de jonction supérieure de deux pans de toitures inclinés suivant les pentes opposées; la prise en compte de ce point haut permet le calcul de la hauteur totale de la construction.
- **L'égout du toit** qui correspond à la limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluies pour s'égoutter dans une gouttière. Ce point de référence revient à définir une hauteur de façade, sauf dans le cas de débords de toiture importants. Il favorise l'aménagement des combles, dans la mesure où seule la façade est réglementée. Il est possible alors en fonction du parti d'aménagement retenu, de réglementer la hauteur de la toiture, afin de limiter ce type d'aménagement et de ne pas accepter l'implantation de deux ou trois niveaux sous la toiture.
- **Le sommet de l'acrotère** : l'acrotère est un élément d'une façade, qui est situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue des rebords ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.

En cas de terrain en pente, les façades de bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 30 mètres de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise en son milieu.

Le point bas de référence est, en principe, constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet (cf. schéma ci-après).

**INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS :**

Le régime des installations et travaux divers est un régime juridique spécial qui concerne les utilisations particulières du sol visées aux articles L. et R.442-2. Son objet est de soumettre à autorisation ces utilisations, soit du fait qu'elles nécessitent de réaliser des équipements spécifiques, soit du fait qu'elles peuvent nuire à l'environnement.

Le champ d'application territorial s'étend à l'ensemble du territoire national lorsqu'il s'agit de garages collectifs de caravanes et aux seules communes, ensemble de communes ou parties de communes énumérées à l'article R.442-1 pour les autres utilisations particulières assujetties.

L'article R.442-2 énumère les catégories réglementées :

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

- a) Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;*
- b) Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R. 443-4 ou de l'article R. 443-7, ainsi que les garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R. 442-1 ;*
- c) Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres ;*
- d) Les aménagements mentionnés aux a, b, c et d de l'article R. 146-2 lorsqu'ils sont situés dans des espaces remarquables ou milieux du littoral qui sont identifiés dans un document d'urbanisme comme devant être préservés en application de l'article L. 146-6."*

LOTISSEMENTS ANCIENS :

Dans les cinq ans à compter de l'achèvement d'un lotissement constaté dans les conditions déterminées par l'article R.315-36 du Code de l'Urbanisme, l'article L.315-8 de ce même code dispose que le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de nouvelles dispositions du P.L.U. intervenues postérieurement à l'autorisation de lotir.

OPERATIONS GROUPEES :

Une opération groupée est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées en une ou plusieurs tranches et pour laquelle est déposé un ou plusieurs permis de construire comportant ou non une division de terrain.

Pour une opération groupée :

- les limites séparatives s'entendent comme les limites entre le terrain de l'opération groupée et les parcelles riveraines ;
- l'emprise au sol est calculée globalement ;
- le C.O.S. s'applique au terrain de l'opération.

SURFACE HORS ŒUVRE BRUTE (SHOB) :

La surface du plancher hors œuvre brute (S.H.O.B.) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction, calculée à partir de l'extérieur des murs de façades, y compris les balcons, les loggias, les toitures-terrasses, les combles et les sous-sols aménageables ou non (article R.112-2 du Code de l'Urbanisme).

Ne sont pas comptées dans la surface hors œuvre brute :

- les terrasses inaccessibles, qui peuvent être assimilées à la toiture de la construction ;
- les terrasses de plain-pied avec le rez-de-chaussée ;
- les diverses saillies architecturales à caractère décoratif.

SURFACE HORS ŒUVRE NETTE (SHON) :

La surface de plancher hors œuvre nette (S.H.O.N.) d'une construction est égale à la surface du plancher hors œuvre brute de cette construction après déduction des surfaces de plancher hors œuvre :

- des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial : locaux ou parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre (calculée à partir de la face interne de la toiture ou du plafond) ou constituant des locaux techniques (chaufferies, machineries d'ascenseurs...) ou caves ;
- des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- des bâtiments, ou des parties de bâtiments, aménagées en vue du stationnement des véhicules ;
- des bâtiments, affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces de serres de production ;
- d'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation, telles qu'elles résultent, le cas échéant, de l'application des alinéas précédents.

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

UNITE FONCIERE :

L'unité foncière est l'îlot de propriété constitué par l'ensemble des parcelles contiguës appartenant au même propriétaire ou à la même indivision, formant une unité foncière indépendante selon l'agencement donné à la propriété (décret N° 55-471 du 30 avril 1955 actualisé le 14 septembre 2004 relatif à la rénovation et à la conservation du cadastre).

VOIRIE PUBLIQUE ou PRIVEE :

La voirie publique se compose de :

- la voirie nationale, dont l'État est le gestionnaire (autoroutes et routes nationales) ;
- la voirie départementale, dont la gestion relève de la compétence du Conseil Général (routes départementales) ;
- la voirie communale, dont la gestion est assurée par le Conseil municipal.

Ces différentes catégories de voies, nationales, départementales et communales, dépendent de réglementations spécifiques -telles que le Code Rural ou le Code de la Voirie Routière- que le P.L.U. ne peut méconnaître.

Le P.L.U. doit également respecter la distinction entre les voies ordinaires et les voies spéciales. Ces dernières sont définies à l'article L.111-2 du Code de l'Urbanisme. Elles correspondent aux autoroutes, aux voies de défense de la forêt contre l'incendie, aux pistes cyclables, aux chemins de halage et aux sentiers touristiques.

La voirie privée se compose a contrario de tous les chemins et voies de passage implantés sur le domaine privé.

DEPARTEMENT
DE LA DORDOGNE



COMMUNE DE LA
CHAPELLE GONAGUET

PLAN LOCAL D'URBANISME - ÉLABORATION

5-1

REGLEMENT



Élaboration du PLU prescrite le : 13/09/01

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil municipal en date du : 22/08/07

Le Maire

M. Guindoux



Etude confiée au Bureau d'études SESAER 10, rue Saint Nicolas-79120 LEZAY
☎ 05 49 29 23 23

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES.....	3
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.....	4
ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....	4
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES	5
 TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE.....	7
 CHAPITRE I.....	9
 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	9
SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	14
 CHAPITRE II.....	15
 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	15
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	16
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	17
SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	21
 CHAPITRE III.....	23
 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US	23
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	24
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	24
SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	28
 ZONE AU	29
 CHAPITRE IV	31
 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU	31
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	32
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	33
SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	38
 CHAPITRE V	39
 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUYa.....	39
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	40
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	41
SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	44
 CHAPITRE VI	45
 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU	45
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	46
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	47
SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	49

CHAPITRE VII	51
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	51
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	52
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	53
SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	57
CHAPITRE VIII	59
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	59
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	60
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	61
SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	65
TITRE III : ANNEXES AU REGLEMENT	67
RAPPEL REGLEMENTAIRE	68
Extraits du code de l'urbanisme- partie législative.....	68
Partie réglementaire	69
LEXIQUE	70



TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L 123-1 et R 123-4 à R 123-9 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de la Chapelle Gonaguet.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1) Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R 111-2 à R 111-24 du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21 qui restent applicables, conformément aux dispositions de l'article R 111-1 du dit code.

Outre les dispositions ci-dessus, relatives aux articles R 111-2 à R 111-24, sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :

Conformément aux dispositions de l'article L 522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L 531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.

les dispositions de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent aux zones traversées par les *autoroutes et* voies classées à grande circulation.

2) Se superposent de plus aux dispositions prévues au titre II du présent règlement, les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 126-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1) Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, délimitées au plan de zonage et désignées par les indices ci-après :

- Les zones urbaines

UA Zone urbaine d'habitations et de services correspondant au centre historique du Bourg.

UB Zone urbaine d'habitation et de services correspondant au développement périphérique de l'agglomération. Elle englobe un secteur UBa correspondant à l'urbanisation des écarts dans lequel l'assainissement est traité en mode non collectif.

US Zone urbaine destinée aux activités sportives et aux installations techniques de la commune.

- Les zones à urbaniser, dites zones AU, sont des terrains à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

1AU Zone à urbaniser à usage principal d'habitat (ouverte selon les modalités indiquées au PADD et dans les orientations d'aménagement). Elle englobe un secteur 1AUa, dans lequel l'assainissement sera traité en mode non collectif.

1AUYa Zone à urbaniser réservée à l'accueil d'activités.

2AU Zone à urbaniser à long terme (à ouvrir par modification ou révision du PLU).

- La zone agricole A est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique biologique ou économique des terres agricoles.

- La zone naturelle et forestière N est une zone à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de leur caractère d'espace naturel.

Elle comprend 1 secteur **Nh**, de taille et de capacité d'accueil limitée, où des constructions peuvent être autorisées sous conditions.

2) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts : ils sont repérés sur les documents graphiques conformément à la légende et se superposent au zonage.

3) Les espaces boisés classés : les plans comportent aussi des terrains identifiés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer. Ils sont repérés conformément à la légende et sont soumis aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

4) Les éléments remarquables du paysage : tous travaux ayant pour effet de porter atteinte à un élément remarquable du paysage repéré au plan en application du 7° de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 à R 442.3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE



CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

ZONE URBAINE D'HABITATIONS ET DE SERVICES

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine à caractère central, d'habitations, de commerces et de services. Ce caractère est traduit par la forte densité des constructions, et leur implantation, généralement en ordre continu le long des voies.
Cette zone s'étend sur le centre historique du bourg de la Chapelle Gonaguet.

ARTICLE UA 0 - RAPPELS**I – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

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

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

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

4°) *les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme¹.*

II - Défrichement

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme¹.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

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

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

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

¹ Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – Voirie :

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

2 – Accès :

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

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

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

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – Eau potable :

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

2 – Assainissement :

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

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

3 – Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

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

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

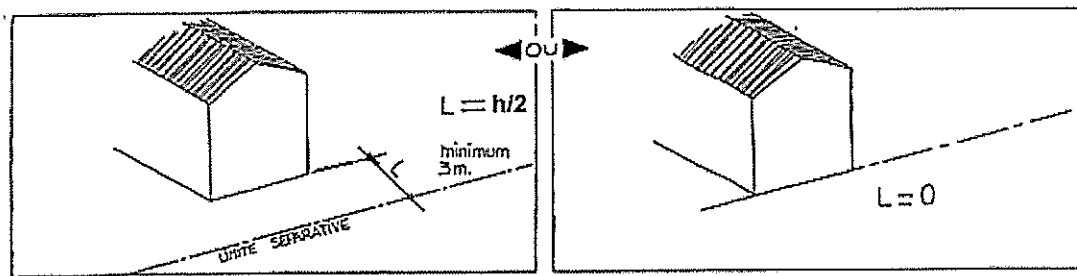
ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Lorsque la construction prolonge une construction existante à conserver, dont l'alignement est en retrait, celui-ci peut être substitué à l'alignement de la voie.

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété. Lorsque les constructions ne joignent pas une des limites séparatives, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points (en n'étant jamais inférieure à 3 mètres).



Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Définitions

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

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

2 – Règles

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder celle du bâtiment limitrophe le plus élevé le long de la voie.

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

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**A/ - Dispositions générales**

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

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

De plus, dans le site inscrit du Bourg de la Chapelle Gonaguet, les préconisations architecturales du Service départemental de l'architecture et du patrimoine doivent être respectées.

B/ - Prescriptions particulières**1 – Façades**

L'emploi à nu :

- de tôle galvanisée
 - de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que briques creuses, parpaings etc....)
- est interdit.

2 – Toitures

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

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

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

3 – Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales. Toutefois, lorsque ces bâtiments sont accolés à la construction principale, une toiture aménagée en terrasse peut être admise à condition d'être accessible. Celle-ci doit alors être bordée d'un garde-corps en bois, ou métallique.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

- Pour toute construction à usage d'activité ouverte au public (commerces de détail, bureaux, professions libérales, etc... en construction individuelle ou groupée) dont la surface hors œuvre nette est égale ou supérieure à 300 m² : une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface hors œuvre nette de la construction.
Le stationnement n'est pas réglementé dans les autres cas.

2 – Modalités d'application :

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

ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1 – Espaces libres :

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

2 – Plantations :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre pour quatre places.

3 – Espaces boisés classés

Sans objet.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S. .



CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

ZONE URBAINE D'HABITATIONS ET DE SERVICES

Caractère de la zone

La zone UB est une zone urbaine mixte, au tissu bâti aéré, destinée principalement aux constructions à usage d'habitation, de commerce et de service.
Elle s'étend à la périphérie du centre ancien dense, ainsi que dans les villages.
Elle comprend un secteur UBa correspondant à l'urbanisation des secteurs où l'assainissement est traité en mode non collectif.

Elle abrite un habitat individuel, disposé en ordre discontinu.

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants (ou en cours de réalisation) permet d'admettre immédiatement des constructions.
Elle est partiellement desservie par le réseau d'assainissement collectif.

ARTICLE UB 0 - RAPPELS**I – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme¹².

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

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

4°) *les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme¹.*

II - Défrichement

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme¹.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

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

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

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

² Voir contenu des articles cités en annexe documentaire

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – Voirie :

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

2 – Accès :

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

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

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

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – Eau potable :

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

2 – Assainissement :

a)- Dispositions générales

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Les eaux usées ne seront en aucun cas raccordées au réseau pluvial.

Les lotissements et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature d'une part, et les eaux pluviales d'autre part.

Ces réseaux seront raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble de logements.

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

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

réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

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

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

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

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

c)- Dispositions applicables au secteur UBa.

Les eaux usées de toutes natures doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place. Les eaux usées ne pourront être raccordées au réseau pluvial, qu'elles aient été traitées ou non. Le déversement des eaux traitées dans des anciens puits est interdit.

d)- Eaux pluviales.

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

3 – Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

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

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En secteur UBa, la superficie minimum des terrains est portée à 1 500 m² pour répondre aux besoins de l'assainissement et pour s'harmoniser avec le caractère de l'urbanisation existante.

Il n'est pas fixé de règle pour les autres constructions ou installations.

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

1 – L'implantation des constructions se fera dans le respect des habitations environnantes et de l'ensemble architectural du lieu, en se conformant aux habitudes d'alignement.

2 – Les constructions doivent être édifiées à 6 mètres au moins de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

3 – Une implantation différente peut être admise :

- Lorsque la construction prolonge une construction existante à conserver, implantée à une distance inférieure.
- Lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots et pour contribuer à l'amélioration du plan de masse de l'opération.
- Pour les bâtiments à usage collectif d'infrastructure, lorsque les impératifs techniques liés à la nature de la construction le justifient.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres, sauf dans les cas suivants où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- pour les travaux d'extension d'un bâtiment lui-même édifié sur limite séparative,
- pour les bâtiments annexes à condition que la hauteur de la construction édifiée sur la limite séparative n'excède pas 3,50 mètres,
- pour les bâtiments à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

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

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif (en secteur UBa), conformément aux dispositions de l'article UB4-2 ci-dessus, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 15% de la superficie de la parcelle. Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la restauration ou de l'extension d'une construction existante.

Non réglementée pour les autres constructions ou installations.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Définition

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

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2 – Règle

La hauteur maximale des constructions est conditionnée au type de toiture :

- si la pente du toit est inférieure à 45%, la hauteur de la construction ne doit pas excéder 7,50 mètres
- si la pente du toit est supérieure ou égale à 45%, la hauteur maximum de la construction est de 9 mètres.

La hauteur maximale n'est pas réglementée pour les constructions publiques.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

A/ Dispositions Générales

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

« Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte

au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

De plus, dans le site inscrit du Bourg de la Chapelle Gonaguet, les préconisations architecturales du Service départemental de l'architecture et du patrimoine doivent être respectées.

B/ Prescriptions particulières

1 – Façades

L'emploi à nu :

- de tôle galvanisée
 - de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que briques creuses, parpaings etc....)
- est interdit.

2 – Toitures

Sauf lorsqu'il est fait application des dispositions fixées au paragraphe 4 ci-dessous, les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles :

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

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

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

4 – Pour les bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure, les dispositions visées au paragraphe 2 ci-dessus peuvent ne pas être applicables. Dans ce cas, la forme des dits bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

5 – Clôtures

Les clôtures et portails devront être traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel ou d'ouvrages similaires existant dans le voisinage. Les clôtures en béton préfabriquées sont interdites.

Les ouvrages grillagés devront être doublés d'une haie bocagère réalisée avec des essences locales.

La hauteur des clôtures, mesurée par rapport au niveau le plus bas du sol initial, ne devra pas dépasser 1,50 mètre. Toutefois, la réfection ou la continuité des clôtures présentant une hauteur supérieure est admise.

6 – Formes architecturales

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

De plus, dans le périmètre de protection du Prieuré de Merlande (classé aux Monuments historiques) et dans le site inscrit du Bourg de la Chapelle Gonaguet, les préconisations architecturales du Service départemental de l'architecture et du patrimoine doivent être respectées.

ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

1 – Pour les constructions à usage d'habitation, *deux places de stationnement par logement*. Dans les lotissements ou ensembles d'habitations, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée, *à raison d'une demi-place au moins par logement*.

2 – Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau, une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette de la construction.

3 – Pour les hôtels et restaurants :

- une place de stationnement par chambre
- deux places de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant

4 – Pour les salles de spectacles et de réunions, des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

5 – Pour les établissements d'enseignement :

a)- Établissements primaires : *une place de stationnement par classe*.

b)- Établissement du second degré : *deux places de stationnement par classe*.

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

ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1 – Espaces libres :

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

Les opérations groupées ou les lotissements comportant plus de 10 logements doivent comprendre des espaces libres communs.

2 – Plantations :

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

3 – Espaces boisés classés :

Sans objet.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de C.O.S .



CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US

ZONE URBAINE AFFECTEE AUX EQUIPEMENTS DE SPORTS ET DE LOISIRS

Caractère de la zone

Cette zone englobe les terrains où sont implantées les installations sportives et ceux prévus pour leur extension et pour les installations techniques de la commune.

ARTICLE US 0 – RAPPELS

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

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

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

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

ARTICLE US 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article US2 est interdite.

ARTICLE US 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol désignés ci-après sont admises à condition que leur usage soit lié à une activité de sport ou de loisir

- les constructions à usage professionnel ou d'accueil du public, pour satisfaire aux besoins des activités sportives
- l'extension des constructions existantes
- les aires de stationnement liées au fonctionnement des activités sportives et à l'accueil du public correspondant
- les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone
- les clôtures nécessaires aux constructions et installations désignées ci-dessus.

Sont également admis les affouillements et exhaussements de sols **à condition d'être nécessaires** à la réalisation des plates formes sportives.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE US 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – Voirie

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

En particulier :

- Les voies publiques à créer doivent comprendre une plate-forme au moins égale à 9 mètres (chaussée + accotement ou trottoir)

³ Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire

- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules, notamment aux véhicules lourds, de faire aisément demi-tour (tournebride).

2 – Accès

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

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

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

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

En particulier, les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds et leur permettre d'entrer et de sortir sans manœuvre.

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

ARTICLE US 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que le dit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2 – Assainissement

a) Dispositions générales

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

b) Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées :

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

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

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

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

c) Prescriptions particulières

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

d) Eaux pluviales

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

3 – Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que le dit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

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

ARTICLE US 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementées.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou prévu au moins égale à 5 mètres.

Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent, lorsque le projet de construction prolonge une construction à usage d'activité existante à conserver, ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- pour les travaux d'extension visées à l'article US2, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment édifié sur la limite séparative,
- pour les bâtiments annexes, à condition que la hauteur de la construction édifiée ne dépasse pas 3,50 mètres,
- lorsqu'elles sont à usage collectif d'infrastructure.

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

La distance entre deux constructions édifiées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 8 mètres. Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

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

ARTICLE US 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain d'assiette de leur implantation (30% pour les constructions non raccordées au réseau collectif d'assainissement).

ARTICLE US 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE US 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

A/ Dispositions générales

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

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

B/ Prescriptions particulières

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

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

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

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

2 – Constructions à usage d'habitation

a) Matériaux

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

b) Toiture

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

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

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120% ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites.
Toutefois, les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas aux logements intégrés dans les bâtiments à usage d'activité.

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

ARTICLE US 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement

ARTICLE US 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

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



ZONE AU

D'URBANISATION FUTURE

Caractère de la zone

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court, moyen ou long terme.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement. Il s'agira de la zone 1AU.

Une zone 1AUYa, également équipée à sa périphérie immédiate, est destinée aux implantations de constructions et installations vouées à un usage commercial, artisanal ou industriel.

Les autres unités de la zone, lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et éventuellement d'assainissement existant à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir l'ensemble des constructions à implanter à l'intérieur de la zone, ne pourront être urbanisées que lorsque les conditions prévues au paragraphe précédent seront remplies, après modification ou révision du PLU. Cette partie sera dite zone 2AU.



CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

ZONE D'URBANISATION FUTURE

Caractère de la zone

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court ou moyen terme.

L'essentiel de **la zone 1AU est destiné à développer le Bourg** en restructurant l'espace urbain, ainsi qu'à conforter le village des Reyssoux. L'assainissement collectif y est prévu à terme. Cette zone pourra être urbanisée au fur et à mesure que seront réalisés les renforcements de réseaux et voiries exprimés dans les orientations d'aménagement qui permettront de répondre aux exigences prévues par le règlement.

La zone 1AU englobe un **secteur 1AUa**, où l'assainissement non collectif a été retenu. Ce secteur est destiné à développer certains quartiers périphériques du Bourg et à conforter l'urbanisation de quelques villages : les Boiges, les Brunies, la Fromentie, les Basses Vérinas, les Jalajoux.

ARTICLE 1 AU 0 - RAPPELS**I – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

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

2°) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme⁵ sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code.

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

4°) *les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme .*

II - Défrichement

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme¹.

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

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article 1AU.2 est interdite.

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

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, sauf dans le secteur 1Aua, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, sont admises :

1/ Les constructions desservies par les équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement, au fur et à mesure de leur réalisation, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerces, d'artisanat, de bureaux et de services, ainsi que leurs annexes.

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

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

- les installations classées liées directement aux activités prévues dans l'opération ou aux besoins des constructions,

⁴ Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire

- les aires de stationnement citées à l'article R. 442-2, alinéa b du code de l'urbanisme,
- les piscines, les antennes d'émission et de réception des signaux radio électriques,
- les clôtures.

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

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – Voirie :

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

Les voies en impasse ne pourront desservir plus de 10 logements.

Les fonds d'impasse desservant plus de quatre logements doivent être aménagés afin de permettre aux véhicules, notamment de service et de sécurité, de faire aisément demi-tour (placette, tournebride, etc. ...)

2 – Accès :

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

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

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

ARTICLE 1 AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – Eau potable :

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

2 – Assainissement :

a)- Dispositions générales

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les lotissements et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature d'une part, et les eaux pluviales d'autre part.

Ces réseaux seront raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble de logements.

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

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoires peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

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

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

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

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

c)- Dispositions applicables au secteur 1 AUa.

Les eaux usées de toutes natures doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

d)- Eaux pluviales.

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

3 – Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

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

Pour être constructible, tout terrain doit être couvert par la défense incendie conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 1 AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES***a) dispositions applicables au secteur 1AUa***

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article AU 4-2 b) ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera de 1 500 m² au minimum.

b) Non réglementée dans les autres cas.

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

Les constructions doivent être implantées à 7 mètres au moins de l'axe des voies existantes à aménager (à 15 m de l'axe des voies départementales) ou des voies à créer.

L'implantation le long des voies à créer sera adaptée au plan de masse de l'opération. En l'absence de plan d'aménagement général, les constructions doivent être implantées à 7 mètres au moins de l'alignement des voies prévues.

L'implantation des constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure n'est pas réglementée lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

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

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

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

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

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

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

ARTICLE 1 AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

a) Dans le secteur 1AUa, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie de la parcelle.

b) Non réglementée dans les autres cas.

ARTICLE 1 AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**1 – Définition**

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

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2 – Règle

La hauteur maximale des constructions est conditionnée au type de toiture :

- si la pente du toit est inférieure à 45%, la hauteur de la construction ne doit pas excéder 7,50 mètres
- si la pente du toit est supérieure ou égale à 45%, la hauteur maximum de la construction est de 9 mètres.

La hauteur maximale n'est pas réglementée pour les constructions publiques.

ARTICLE 1 AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDSA/ Dispositions Générales

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

« Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

B/ Prescriptions particulières**1 – Façades**

L'emploi à nu :

- de tôle galvanisée
 - de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que briques creuses, parpaings etc....)
- est interdit.

2 – Toitures

Sauf lorsqu'il est fait application des dispositions fixées au paragraphe 4 ci-dessous, les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles :

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

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

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

4 – Pour les *bâtiments à usage d'activité* ou d'équipement collectif d'infrastructure, les dispositions visées au paragraphe 2 ci-dessus peuvent ne pas être applicables. Dans ce cas, la forme des dits bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs

techniques liés à la nature de la construction. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

5 – Clôtures

Les clôtures et portails devront être traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel ou d'ouvrages similaires existant dans le voisinage. Les clôtures en béton préfabriquées sont interdites.

Les ouvrages grillagés devront doublés d'une haie bocagère réalisée avec des essences locales.

La hauteur des clôtures, mesurée par rapport au niveau le plus bas du sol initial, ne devra pas dépasser 1,50 mètre. Toutefois, la réfection ou la continuité des clôtures présentant une hauteur supérieure est admise.

6 – Formes architecturales

Sous réserve de respecter les prescriptions édictées ci-dessus et d'un avis favorable des personnes accréditées par le service instructeur, pourront être autorisées des constructions de forme architecturale non traditionnelle ou faisant appel à des techniques ou matériaux non traditionnels.

De plus, dans le site inscrit du Bourg de la Chapelle Gonaguet, les préconisations architecturales du Service départemental de l'architecture et du patrimoine doivent être respectées.

ARTICLE 1 AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

1 – Pour les constructions à usage d'habitation, *deux* places de stationnement par logement. Dans les lotissements ou ensembles d'habitations, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée, à raison d'une demi-place au moins par logement.

2 – Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau, une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette de la construction.

3 – Pour les hôtels et restaurants :

- une place de stationnement par chambre
- deux places de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant

4 – Pour les salles de spectacles et de réunions, des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

5 – Pour les établissements d'enseignement :

- a)- Établissements primaires : une place de stationnement par classe.
- b)- Établissement du second degré : deux places de stationnement par classe.

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

ARTICLE 1 AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES***1 – Espaces libres :***

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

Les opérations groupées ou les lotissements comportant plus de 10 logements doivent comprendre des espaces libres communs.

2 – Plantations :

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

3 – Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer reportés sur le plan devront être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

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

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 1 AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone 1AU est fixé à 0,30. Il peut atteindre 0,5 lorsque la totalité du rez-de-chaussée est affectée à des activités commerciales ou artisanales.

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



CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUYa

ZONE D'ACTIVITES

Caractère de la zone

Cette zone englobe des terrains à équiper destinés aux implantations de constructions et installations à usage commercial, artisanal ou industriel.

C'est l'assainissement non collectif qui y est prévu.

ARTICLE 1AUYa 0 – RAPPELS

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

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

2°) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme⁶ sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE 1AUYa 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article 1AUYa2 est interdite.

ARTICLE 1AUYa 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- les constructions à usage professionnel ou d'accueil du public, pour satisfaire aux besoins de l'activité économique
- les installations classées correspondant aux besoins de la dite activité
- les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone
- les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone
- les aires de stationnement et les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442-2 alinéa b) du code de l'urbanisme
- les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R 442-2 alinéa c) du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc...)
- les antennes d'émission et de réception des signaux radio-électriques
- les clôtures nécessaires aux constructions et installations désignées ci-dessus.

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

⁶ Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUYa 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – Voirie

La desserte de la zone 1AUYa doit être assurée par des voies répondant à l'importance et à la destination des immeubles susceptibles d'y être édifiés.

En particulier :

- Les voies publiques à créer doivent comprendre une plate-forme au moins égale à (9) mètres (chaussée + accotement ou trottoir)
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules, notamment aux véhicules lourds, de faire aisément demi-tour (tourne-bride).

2 – Accès

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

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

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

ARTICLE 1AUYa 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ce raccordement ne peut excéder 100 m.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

Les eaux usées de toutes natures doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement non collectif dimensionnés en fonction de l'activité et conformes à la réglementation en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place. . Les eaux usées ne pourront être

raccordées au réseau pluvial, qu'elles aient été traitées ou non. Le déversement des eaux traitées dans des anciens puits est interdit.

b) Eaux pluviales

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

3 – Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que le dit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

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

ARTICLE 1AUYa 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article 1AUYa 4-2 a) ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme aux besoins de la filière d'assainissement autorisée.

ARTICLE 1AUYa 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou prévu au moins égale à 10 mètres. Cette distance est portée à 15 mètres de l'axe de la voie lorsque l'alignement n'est pas défini.

ARTICLE 1AUYa 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – Constructions à usage d'activité

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives. Des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

2 – Constructions à usage d'habitation et bâtiments annexes (dans les limites énoncées à l'article 1AUYa 2)

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative. Dans le cas contraire, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE 1AUYa 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions édifiées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 8 mètres. Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

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

ARTICLE 1AUYa9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain d'assiette de leur implantation.

ARTICLE 1AUYa 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres.

ARTICLE 1AUYa 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

A/ Dispositions générales

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

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

B/ Prescriptions particulières

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

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

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

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

La hauteur des clôtures, mesurée par rapport au niveau le plus bas du sol initial, ne devra pas dépasser 2,00 mètres.

2 – Constructions à usage d'habitation

a) Matériaux

L'emploi à nu :

- de tôle galvanisée
 - de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que briques creuses, parpaings etc....)
- est interdit.

b) Toiture

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

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

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

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

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

c) Clôtures

La hauteur des clôtures, mesurée par rapport au niveau le plus bas du sol initial, ne devra pas dépasser 1,50 mètre.

ARTICLE 1AUYa 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (véhicules de service, du personnel et des visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès. Il est exigé au moins :

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

2 – Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau, une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher hors d'œuvre nette de la construction.

3 – Pour les autres établissements à usage d'activité, une place de stationnement par tranche de 75 m² de surface hors œuvre de la construction.

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

ARTICLE 1AUYa 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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

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

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

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUYa 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S. .

La surface maximale de plancher hors œuvre autorisée est celle qui peut être logée dans le volume enveloppe définie par les articles 6 à 10 ci-dessus.



CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

ZONE D'URBANISATION FUTURE

Caractère de la zone

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Toutefois, les voies publiques et les réseaux n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter, cette ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Sur cette zone le mode de traitement des eaux usées prévu est de type non collectif.

ARTICLE 2 AU 0 - RAPPELS**I – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

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

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

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

4°) les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme¹.

II - Défrichement

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme¹.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE 2 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article 2AU.2 est interdite.

ARTICLE 2 AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve de ne pas compromettre ni rendre plus onéreuse l'urbanisation future prévue au PADD, peuvent être admises:

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

2/ L'adaptation, la réfection ou l'extension (*mesurée*) des constructions existantes, ainsi que leurs annexes ou piscines.

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

⁷ Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – Voirie :

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

2 – Accès :

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

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

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

ARTICLE 2 AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – Eau potable :

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

2 – Assainissement :

a)- Eaux usées.

A défaut de pouvoir être évacuées vers le réseau d'assainissement, les eaux usées de toutes natures doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

b)- Eaux pluviales.

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

3 – Autres réseaux

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

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

Pour être constructible, tout terrain doit être couvert par la défense incendie conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 2 AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementées.

ARTICLE 2 AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'axe des voies existantes. L'implantation des constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure n'est pas réglementée lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

ARTICLE 2 AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

ARTICLE 2 AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE 2 AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE 2 AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à l'égout du toit d'une construction en extension ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus d'un mètre.
Les bâtiments annexes doivent être édifiés sur un seul niveau.
La hauteur n'est pas réglementée dans les autres cas.

ARTICLE 2 AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :
les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 2 AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementées.

ARTICLE 2 AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES***1 – Espaces libres***

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

2 – Plantations

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

3 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer reportés sur le plan devront être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Ou ... Sans objet

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 2 AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de COS dans la zone 2AU.



CHAPITRE VII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

ZONE NATURELLE PROTEGEE POUR PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE

Caractère de la zone

Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique, ou économique.

ARTICLE A 0 - RAPPELS**I – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme⁹.

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

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

4°) les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme .

II - Défrichement

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article A.2 est interdite.

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

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

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

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

a) les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et leurs bâtiments annexes, y compris les piscines. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante

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

- les constructions destinées à la location saisonnière
- les campings dits "à la ferme", soumis à simple déclaration
- les piscines

⁹ Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire

c) l'adaptation, la restauration, ou le changement de destination des bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial désignés au plan de zonage, dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole

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

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

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

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

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

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

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – Voirie :

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

2 – Accès :

a) Dispositions générales

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

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

b) Dispositions propres aux accès créés sur la voirie nationale ou départementale, hors agglomération.

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

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

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

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

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**1 – Eau potable :**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3^oalinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2 – Assainissement :

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectées, stockées ou traitées selon les cas, soit conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

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

3 – Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3^o alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article A 4-2 ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

Non réglementée pour les autres constructions ou installations.

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

Les constructions doivent être implantées à 15 mètres au moins de l'axe des voies publiques, sauf dans les cas suivants :

- lorsque l'alignement de la voie est défini, les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins dudit alignement.
- l'extension d'une construction existante peut être réalisée sans tenir compte des prescriptions ci-dessus lorsque cela est justifié par des impératifs techniques ou architecturaux de la dite construction.

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

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

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

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

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

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 8 mètres.

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

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

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition

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

Elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque la façade est orientée dans le sens de la pente du terrain, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la dite façade.

2 - Règles

La hauteur maximale des constructions est conditionnée au type de toiture :

- si la pente du toit est inférieure à 45%, la hauteur de la construction ne doit pas excéder 7,50 mètres
- si la pente du toit est supérieure ou égale à 45%, la hauteur maximum de la construction est de 9 mètres.

La hauteur des constructions à usage d'activité agricole ou d'équipement collectif d'infrastructure n'est pas réglementée.

Toutefois, dans le cas d'extension de constructions existantes, la hauteur de la construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus de un mètre.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

A/ Dispositions Générales

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

« Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

B/ Prescriptions particulières

1 – Bâtiments à usage d'habitation

a) Façades

L'emploi à nu :

- de tôle galvanisée
 - de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que briques creuses, parpaings etc....)
- est interdit.

b) Toitures

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

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

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

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

d) Clôtures

Les clôtures et portails devront être traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel ou d'ouvrages similaires existant dans le voisinage. Les clôtures en béton préfabriquées sont interdites.

Les ouvrages grillagés devront être doublés d'une haie bocagère réalisée avec des essences locales.

La hauteur des clôtures, mesurée par rapport au niveau le plus bas du sol initial, ne devra pas dépasser 1,50 mètre. Toutefois, la réfection ou la continuité des clôtures présentant une hauteur supérieure est admise.

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

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

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

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

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementés

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé



CHAPITRE VIII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

ZONE NATURELLE PROTEGEE EN RAISON DE LA QUALITE DE SES SITES ET DE SES PAYSAGES

Caractère de la zone

Cette zone englobe des terrains généralement non équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle comprend un secteur **Nh**, secteur de taille et de capacité d'accueil limitée, recouvrant certains hameaux dans lesquels des constructions peuvent être autorisées dans les conditions fixées par l'article R 123-8 du code de l'urbanisme, dernier alinéa, reproduit ci-dessous.

Article R123-8 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones naturelles et forestières sont dites zones N. Peuvent être classées en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie du transfert de coefficient d'occupation des sols.

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

ARTICLE N 0 - RAPPELS**I – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme¹⁰.

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

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

II - Défrichement

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés à conserver et à protéger, conformément à l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

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

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article N 2 est interdite.

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

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

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

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

3/ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées, à condition que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.

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

- a) La restauration et l'aménagement des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination desdits bâtiments.

¹⁰ Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire

b) L'extension des bâtiments existants, à condition que les travaux exécutés n'aient pas pour effet de changer la destination desdits bâtiments, sauf lorsqu'il s'agit de les destiner à la location saisonnière. La surface de plancher hors œuvre brute réalisée en extension ne pourra excéder 75% de celle du bâtiment existant.

c) les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante

d) sous réserve d'être étroitement liés aux bâtiments existants :

- les constructions destinées à la location saisonnière, sauf lorsqu'il s'agit d'habitations légères ou de parc résidentiel de loisirs (HLL ou PRL). Ils devront de plus respecter le caractère des constructions environnantes, en termes de volumes, de matériaux, et d'implantation,

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

- les piscines.

e) Les bâtiments annexes des constructions existantes, tels que garages, remises, abris.

5/ En outre, dans le secteur Nh, les constructions nouvelles et leurs annexes, ainsi que les piscines, sont admises conformément à l'article R.123-8 du code de l'urbanisme, dernier alinéa, à condition :

- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,

- qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages

- que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

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

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

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

Les accès sur les routes départementales 1 et 2 sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3^ealinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2 – Assainissement :

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place. Les eaux usées autres que celles à usage domestique devront être traitées et évacuées conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural. L'évacuation des effluents traités ou non dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

3 – Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

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

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction ou extension de construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article N 4-2 ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain. Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas lorsqu'il s'agit de l'aménagement ou de la restauration d'une construction existante.

Non réglementée pour les autres constructions ou installations.

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

Les constructions doivent être implantées à 15 mètres au moins de l'axe des voies publiques, sauf dans les cas suivants :

- lorsque l'alignement de la voie est défini, les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins dudit alignement.
- l'extension d'une construction existante peut être réalisée sans tenir compte des prescriptions ci-dessus lorsque cela est justifié par des impératifs techniques ou architecturaux de la dite construction.

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

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

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

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

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

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 8 mètres.

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

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

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Nh, l'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 10 % de la surface du terrain d'assiette de leur implantation.

Non réglementée dans les autres cas.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS***1 – Constructions nouvelles à usage d'habitation*****a) Définition**

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

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

b) Règle

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

2 – Extension de constructions existantes

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

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

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

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**A/ Dispositions Générales**

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

« Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

B/ Prescriptions particulières**1 – Façades**

L'emploi à nu :

- de tôle galvanisée
 - de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que briques creuses, parpaings etc....)
- est interdit.

Dans le secteur Nh, de même que dans les cas de création de gîtes ruraux :

- adopter pour les façades la teinte des enduits traditionnels environnants,
- respecter la proportion des baies à dominante verticale.

Pour les restaurations et extensions de constructions existantes, la référence sera celle de la construction initiale considérée.

2 – Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente couvertes de tuiles :

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

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

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées :

- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise,
- pour les édifices publics, lorsque cela est justifié par des impératifs techniques ou architecturaux liés à la nature de la construction.

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

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**1 – Espaces libres et plantations**

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

2 – Espaces boisés classés

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

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé



TITRE III : ANNEXES AU REGLEMENT

RAPPEL REGLEMENTAIRE¹¹***Extraits du code de l'urbanisme- partie législative*****Article L121-1**

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

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

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

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

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

Pour mémoire :

Article L110 du Code de l'urbanisme

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

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

¹¹ Note élaborée par le service juridique – mise à jour : septembre 2005

Partie réglementaire

Article R123-1

« Le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable de la commune et un règlement ainsi que des documents graphiques.

Il peut comporter en outre des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques.

En zone de montagne, il comporte, s'il y a lieu, l'étude prévue au a du III de l'article L. 145-3. Il est accompagné d'annexes. »

Article R123-2

« Le rapport de présentation :

1-Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L123-1 ;

2-Analyse l'état initial de l'environnement ;

3-Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs de zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application de l'article L123-2 ;

4-Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés. »

Article R123-3

« Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune. »

LEXIQUE¹²

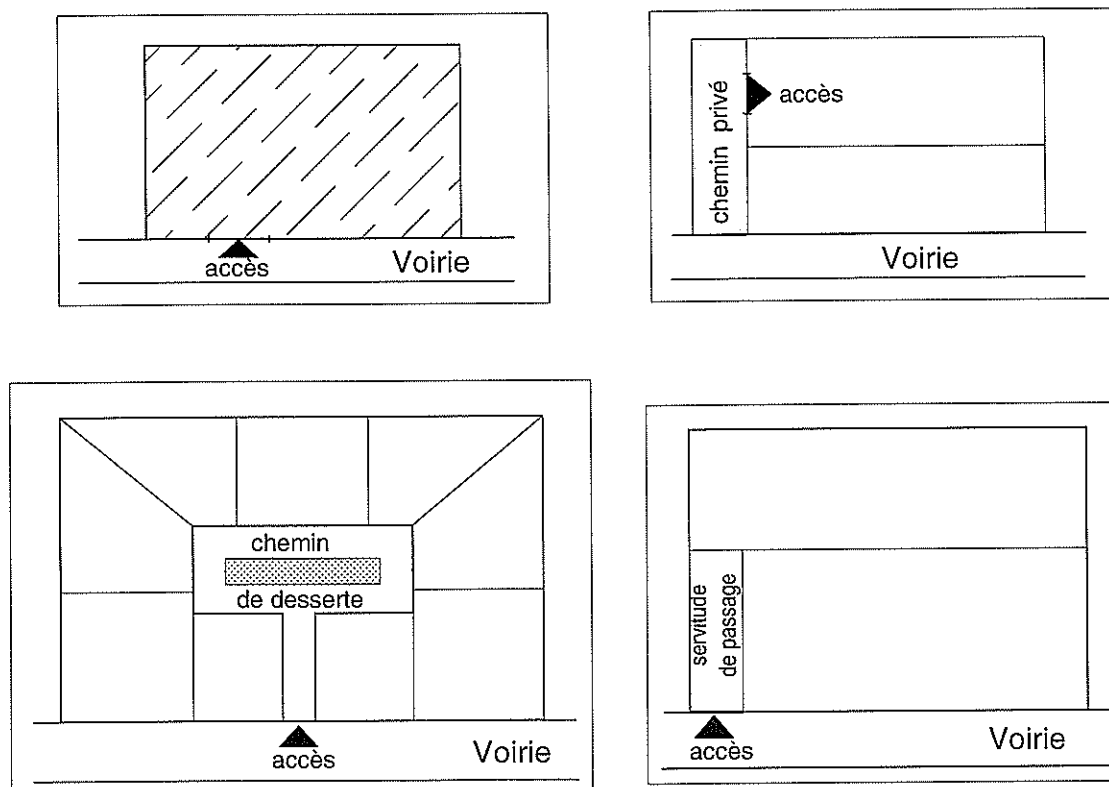
Ce lexique définit les notions repérées par un astérisque dans le corps du règlement. Celles-ci ont été classées par ordre alphabétique.

Nota : ce lexique est proposé sous réserve d'évolutions législatives et réglementaires postérieures à sa rédaction.

ACCES :

La notion d'accès est directement liée à celle de la voie ouverte à la circulation générale, puisqu'on l'entend comme un accès à celle-ci. En effet, l'accès se situe à la limite de l'unité foncière* et de la voie. Cette notion bénéficie essentiellement aux riverains de la voirie publique qui possèdent le droit d'y accéder, notamment par la possibilité d'ouverture de portes d'accès pour les véhicules. Cependant, ce droit peut se trouver modifié selon le caractère de la voie (voies ordinaires - voies à statut spécial - voies routières - voies "générales"), ou selon la configuration du terrain riverain ou non de la voie publique.

Le droit d'accès aux voies publiques ou privées appartient en principe à tout propriétaire riverain, conformément à l'article 682 du Code Civil. Toutefois, le Code de l'Urbanisme prévoit des exceptions à l'article L.111-2 alinéa 1^{er} :



"Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques."

ALIGNEMENT :

¹² Modèle élaboré par le service juridique, mise à jour septembre 2005

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier aux droits des propriétés riveraines.

Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel conformément aux prescriptions de l'article L.112-1, al.1 du Code de la Voirie Routière :

"L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel."

Cette législation a un double objet : protéger la voie publique des empiètements des riverains et permettre à l'autorité publique d'en rectifier le tracé.

Mais seul le plan d'alignement permet de modifier soit en les élargissant, soit en les rétrécissant, les limites préexistantes des voies publiques.

L'alignement individuel est un acte purement déclaratif, qui informe le propriétaire riverain des limites précises de la voie publique par rapport à sa propriété. Cet alignement individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un. A défaut d'un tel plan, l'alignement individuel ne fait que constater les limites de fait de la voie publique au droit de la propriété riveraine concernée.

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

Le C.O.S. détermine le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre net constructible par mètre carré de terrain.

Par surface de terrain, il faut entendre la surface de la projection horizontale du terrain de l'opération, déduction faite des emprises réservées pour équipements publics ou des opérations de voirie. Toutefois, lorsqu'elles feront l'objet de cessions gratuites, ces dernières pourront être prises en compte dans la surface du terrain. Les passages privés détenus en indivision n'entrent pas dans la surface du terrain.

Lorsque l'application des règles de la section 2 du règlement des zones (articles 3 à 13) permet la réalisation d'une construction qui dépasse la norme résultant de l'application du C.O.S. ou impose le respect de servitudes ou obligations impliquant un dépassement de cette norme, l'article L.127-1 al.2 du Code de l'Urbanisme dispose que le constructeur n'est plus tenu de verser une participation :

"La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité."

Le C.O.S. n'est pas applicable aux équipements publics d'infrastructure.

DEMOLITION DE CONSTRUCTIONS :

La circulaire N°78-165 du 29 décembre 1978 précise que la notion de démolition recouvre :

- Les travaux entraînant la disparition totale ou partielle d'un bâtiment, c'est-à-dire qui portent atteinte au gros-œuvre (les travaux ne doivent pas correspondre à de simples modifications de l'aspect extérieur) ;
- Les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (enlèvement de portes, de fenêtres, d'escaliers, parquets, éléments d'équipement), ainsi que les actes volontaires de détérioration supprimant l'habitabilité du local.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS :

Il ne faut pas confondre les notions de destination et d'affectation des constructions.

La notion de destination des constructions se rattache à la fonction même du droit de l'urbanisme qui est, entre autres, d'affecter l'espace et de réglementer l'occupation et l'utilisation des sols.

Elle concerne la conception même des constructions, leurs caractéristiques physiques, c'est-à-dire leur volume enveloppe, leur aspect extérieur, leur superficie, etc. Cette notion est intimement liée à l'affectation dominante des sols par zone, aux objectifs et aux motifs d'urbanisme définis dans le rapport de présentation. Il doit d'ailleurs exister une nécessaire cohérence entre le rapport de présentation du PLU, l'affectation dominante des sols par zone et le contenu des articles 1 et 2 du règlement de zone.

Les notions d'affectation, voire d'utilisation, concernent l'usage des constructions, indépendamment de leurs caractéristiques propres, de leur implantation, de leur volume ou de leur aspect extérieur.

C'est l'usage ou les transformations d'usage qu'il peut en être fait, ainsi que les activités pouvant s'exercer dans ces constructions que des législations indépendantes de celles du PLU cherchent à contrôler et à réguler. Il en est ainsi des dispositions relatives au changement d'affectation assujetti aux articles L.631-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

En résumé :

- **La destination** d'un immeuble concerne la construction de celui-ci et son intégration dans un ensemble d'urbanisation.
- **L'affectation** d'un immeuble recouvre l'usage qui en est fait : immeuble à usage de logement, à usage professionnel, etc.

EMPRISE AU SOL :

Le coefficient d'emprise au sol* est le rapport de la surface occupée par la projection des constructions au sol par la surface du terrain, y compris les annexes.

Les constructions de garages enterrés ne seront pas comptées dans l'emprise au sol, sous réserve que le niveau de la dalle supérieure ne dépasse pas plus de 50 cm le niveau naturel environnant.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

FONDS DE PARCELLES :

Le fonds de parcelle désigne parmi les limites séparatives celle qui est opposée à la façade du terrain sur laquelle s'effectue l'accès principal à la construction.

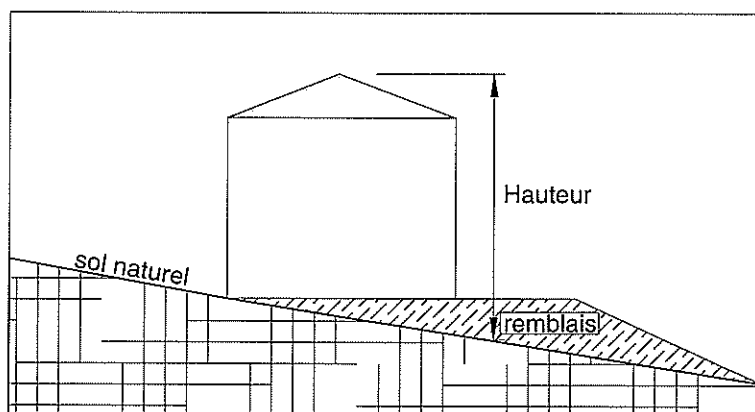
HAUTEUR D'IMMEUBLE :

Le point haut de référence de la hauteur peut correspondre à différents éléments qui seront choisis en fonction du parti d'aménagement retenu par les auteurs du P.L.U. :

- **Le faîtage** qui constitue la ligne de jonction supérieure de deux pans de toitures inclinés suivant les pentes opposées; la prise en compte de ce point haut permet le calcul de la hauteur totale de la construction.
- **L'égout du toit** qui correspond à la limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluies pour s'égoutter dans une gouttière. Ce point de référence revient à définir une hauteur de façade, sauf dans le cas de débords de toiture importants. Il favorise l'aménagement des combles, dans la mesure où seule la façade est réglementée. Il est possible alors en fonction du parti d'aménagement retenu, de réglementer la hauteur de la toiture, afin de limiter ce type d'aménagement et de ne pas accepter l'implantation de deux ou trois niveaux sous la toiture.
- **Le sommet de l'acrotère** : l'acrotère est un élément d'une façade, qui est situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue des rebords ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.

En cas de terrain en pente, les façades de bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 30 mètres de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise en son milieu.

Le point bas de référence est, en principe, constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet (cf. schéma ci-après).

**INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS :**

Le régime des installations et travaux divers est un régime juridique spécial qui concerne les utilisations particulières du sol visées aux articles L. et R.442-2. Son objet est de soumettre à autorisation ces utilisations, soit du fait qu'elles nécessitent de réaliser des équipements spécifiques, soit du fait qu'elles peuvent nuire à l'environnement.

Le champ d'application territorial s'étend à l'ensemble du territoire national lorsqu'il s'agit de garages collectifs de caravanes et aux seules communes, ensemble de communes ou parties de communes énumérées à l'article R.442-1 pour les autres utilisations particulières assujetties.

L'article R.442-2 énumère les catégories réglementées :

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

- a) Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;*
- b) Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R. 443-4 ou de l'article R. 443-7, ainsi que les garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R. 442-1 ;*
- c) Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres ;*
- d) Les aménagements mentionnés aux a, b, c et d de l'article R. 146-2 lorsqu'ils sont situés dans des espaces remarquables ou milieux du littoral qui sont identifiés dans un document d'urbanisme comme devant être préservés en application de l'article L. 146-6."*

LOTISSEMENTS ANCIENS :

Dans les cinq ans à compter de l'achèvement d'un lotissement constaté dans les conditions déterminées par l'article R.315-36 du Code de l'Urbanisme, l'article L.315-8 de ce même code dispose que le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de nouvelles dispositions du P.L.U. intervenues postérieurement à l'autorisation de lotir.

OPERATIONS GROUPEES :

Une opération groupée est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées en une ou plusieurs tranches et pour laquelle est déposé un ou plusieurs permis de construire comportant ou non une division de terrain.

Pour une opération groupée :

- les limites séparatives s'entendent comme les limites entre le terrain de l'opération groupée et les parcelles riveraines ;
- l'emprise au sol est calculée globalement ;
- le C.O.S. s'applique au terrain de l'opération.

SURFACE HORS ŒUVRE BRUTE (SHOB) :

La surface du plancher hors œuvre brute (S.H.O.B.) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction, calculée à partir de l'extérieur des murs de façades, y compris les balcons, les loggias, les toitures-terrasses, les combles et les sous-sols aménageables ou non (article R.112-2 du Code de l'Urbanisme).

Ne sont pas comptées dans la surface hors œuvre brute :

- les terrasses inaccessibles, qui peuvent être assimilées à la toiture de la construction ;
- les terrasses de plain-pied avec le rez-de-chaussée ;
- les diverses saillies architecturales à caractère décoratif.

SURFACE HORS ŒUVRE NETTE (SHON) :

La surface de plancher hors œuvre nette (S.H.O.N.) d'une construction est égale à la surface du plancher hors œuvre brute de cette construction après déduction des surfaces de plancher hors œuvre :

- des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial : locaux ou parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre (calculée à partir de la face interne de la toiture ou du plafond) ou constituant des locaux techniques (chaufferies, machineries d'ascenseurs...) ou caves ;
- des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- des bâtiments, ou des parties de bâtiments, aménagées en vue du stationnement des véhicules ;
- des bâtiments, affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces de serres de production ;
- d'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation, telles qu'elles résultent, le cas échéant, de l'application des alinéas précédents.

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

UNITE FONCIERE :

L'unité foncière est l'îlot de propriété constitué par l'ensemble des parcelles contiguës appartenant au même propriétaire ou à la même indivision, formant une unité foncière indépendante selon l'agencement donné à la propriété (décret N° 55-471 du 30 avril 1955 actualisé le 14 septembre 2004 relatif à la rénovation et à la conservation du cadastre).

VOIRIE PUBLIQUE ou PRIVEE :

La voirie publique se compose de :

- la voirie nationale, dont l'État est le gestionnaire (autoroutes et routes nationales) ;
- la voirie départementale, dont la gestion relève de la compétence du Conseil Général (routes départementales) ;
- la voirie communale, dont la gestion est assurée par le Conseil municipal.

Ces différentes catégories de voies, nationales, départementales et communales, dépendent de réglementations spécifiques -telles que le Code Rural ou le Code de la Voirie Routière- que le P.L.U. ne peut méconnaître.

Le P.L.U. doit également respecter la distinction entre les voies ordinaires et les voies spéciales. Ces dernières sont définies à l'article L.111-2 du Code de l'Urbanisme. Elles correspondent aux autoroutes, aux voies de défense de la forêt contre l'incendie, aux pistes cyclables, aux chemins de halage et aux sentiers touristiques.

La voirie privée se compose a contrario de tous les chemins et voies de passage implantés sur le domaine privé.