
Département de la Dordogne

COMMUNE DE CHATEAU-L'EVEQUE

Plan Local d'Urbanisme

*Règlement 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

DISPOSITIONS GENERALES	2
ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	
ARTICLE 2 – PORTEE RELATIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS D'URBANISME	
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	
ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES	
 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	 6
 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	 31
 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	 48
 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	 56
 ANNEXES	 65
DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME	
DISPOSITIONS LEGISLATIVES	
DISPOSITIONS DU CODE CIVIL	
DISPOSITIONS DU CODE FORESTIER	

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Commune de CHATEAU L'EVEQUE.

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

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

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

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

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

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

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

ZONES UA : Zone urbaine d'habitation et de services correspondant au centre historique du bourg,

ZONES UB : Zone urbaine d'habitation et de services, correspondant au développement périphérique de l'urbanisation. elle englobe deux secteurs UBa (correspondant à l'urbanisation des écarts traités en mode non collectif pour l'assainissement) et UBi (risque d'inondation).

ZONE UY : Zone d'accueil pour les activités.

ZONE US : Zone destinée aux activités sportives et locaux techniques communaux, elle englobe un secteur USi (risque d'inondation).

b) Les zones à urbaniser, dites "**ZONES AU**" auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III, sont des secteurs, à caractère naturel, de la commune destinés à être ouvert à l'urbanisation. Les conditions d'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sont précisées, conformément à l'article R 123-6 du code de l'urbanisme. Elles regroupent les zones :

- Zone 1 AU, destinée au développement de la Zone urbaine d'habitation et de services qui englobe des secteurs 1 AUa (secteur traité en mode non collectif)
- Zone 2 AU destinée au développement futur de la Zone urbaine d'habitation et de services, elle ne peut être ouverte à l'urbanisation qu'après une modification du PLU,
- Zone 2 AUy, destinée au développement de l'activité économique qui englobe un secteur 2AUyi(risque d'inondation)

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

d) Les zones naturelles et forestières, dites "**ZONES N**" auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V, sont des secteurs à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espace naturel.

Elle englobe des secteurs :

- N° dans lequel des constructions sont admises sous conditions,
- N° concernées par un risque d'inondation.

e) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont repérés sur les documents graphiques (pièce n° 5-2) conformément à la légende ; ils se superposent au zonage.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent plan d'occupation des sols 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 AUX ZONES URBAINES

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

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

ZONE URBAINE D'HABITATIONS, DE COMMERCE 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 Château l'Evêque.

Elle comprend un secteur UAi, concerné par le risque d'inondation

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 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.

II - 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 UA 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

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

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS OU 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.

Toutefois dans le secteur UAi, toute occupation ou utilisation du sol sera soumise aux prescriptions de l'atlas des zones inondables. Toute précaution devra être prise pour limiter la vulnérabilité des bâtiments existants ou modifiés, dans les conditions définies par l'atlas des zones inondables.

Sur les secteurs concernés par un aléa moyen lié à la présence de dolines, toute construction ou occupation du sol devra faire l'objet d'une étude géotechnique préalable pour l'adaptation des fondations des constructions et s'assurer de l'absence de cavités

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

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.****1- Accès :**

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

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

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

2- Voirie :

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

ARTICLE UA 4 - 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**Dispositions générales

Toute construction ou installation appelée à rejeter des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

Disposition particulière

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonné à un pré-traitement approprié. L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

b- Eaux pluviales

réseau collectif existant :

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux.

réseau collectif inexistant :

Les eaux pluviales doivent pouvoir être absorbées sur le terrain des constructions ou installations autorisées, à défaut, il ne doit pas être fait obstacle à leur libre écoulement.

3- Autres réseaux

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

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

ARTICLE UA5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

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

1- 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, édifiée en retrait de l'alignement, celui-ci peut être substitué à l'alignement de la voie.

2- Des implantations en retrait de l'alignement sont toutefois autorisées dans les cas suivants :

a) Lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ayant au moins 25 mètres de façade sur voie. Dans ce cas le recul sera au moins égal à 5 mètres.

b) Lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies à l'article 3-1.

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété. Elles doivent être implantées sur l'une au moins des limites latérales (donnant sur les voies et emprises publiques) dans une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.

Dans le 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 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**

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

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

2 - Règles

La hauteur d'une construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment limitrophe le plus élevé. A défaut de bâtiment directement limitrophe, il sera fait référence aux constructions les plus proches.

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 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 ou 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

Non réglementés.

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- POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

ZONE URBAINE D'HABITATIONS ET DE SERVICES

Caractère de la zone

Il s'agit d'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.

. Les constructions sont le plus souvent édifiées en ordre discontinu, et implantées en recul par rapport à l'alignement des voies.

Elle comprend deux secteurs :

UBa correspondant à l'urbanisation des écarts traités en mode non collectif pour l'assainissement et UBi, concerné par le risque d'inondation

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. La zone Uda est prévue en assainissement non collectif par le document de zonage des techniques d'assainissement.

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'urbanisme¹.

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

3°) Les 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.

4°) Le long de la voie romaine, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme et à déclaration préalable au Service Régional de l'Archéologie (1), en application de la loi N° 2003-707 du 1er Août 2003 :

III Défrichement

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

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

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

Sont interdits :

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

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A

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

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 service, sont admises à condition de respecter :

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

A condition d'être nécessaires au fonctionnement urbain, de ne présenter aucune nuisance au caractère résidentiel et de ne pas être incompatibles avec la capacité de desserte de la voirie **peuvent être admises** des constructions à usage de commerce, d'artisanat, et des installations classées au titre de la protection de l'environnement qui seraient nécessaires au fonctionnement urbain.

Toutefois dans le secteur UBi, toute occupation ou utilisation du sol sera soumise aux prescriptions de l'atlas des zones inondables. Toute précaution devra être prise pour limiter la vulnérabilité des bâtiments existants ou modifiés, dans les conditions définies par l'atlas des zones inondables.

- sur les secteurs concernés par un aléa moyen lié à la présence de dolines, toute construction ou occupation du sol devra faire l'objet d'une étude géotechnique préalable pour l'adaptation des fondations des constructions et s'assurer de l'absence de cavités

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- 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 avec notamment un recul de 3 mètres des portails d'accès.
- Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

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

2- Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Dans le cas où ces voies se terminent en impasse et desservent plus de trois logements, leur extrémité devra être aménagée afin de permettre aux véhicules, notamment de service et de sécurité, de faire aisément demi-tour (placette, tourne-bride, etc...).

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. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établis par l'article L 332-15, 3^{ème} alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit 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 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 non collectif 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 leur frais. Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

c) Secteur UBa

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.

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 sur une ligne publique de distribution de caractéristique 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^{ème} 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 UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée

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

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer. Une implantation différente peut être admise :

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver, implantée à une distance inférieure.
- le long des voies créées dans les opérations de lotissements ou d'ensembles de logements, lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse de l'opération ;
- 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 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 visés à l'article UB 2, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la 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.
- Lorsqu'elles sont 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 conformément aux dispositions de l'article UB 4-2 ci-dessus, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20% de la superficie de la parcelle.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la restauration et 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 le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2 - Règle

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

Elle n'est pas réglementée pour les constructions publiques.

ARTICLE UB 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 ou 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 - Traitement des abords

- Les clôtures et portails devront être conçus et 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 en béton sont interdites.

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

La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1mètre50 mesuré par rapport au niveau le plus bas du sol naturel initial.

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent faire l'objet d'un traitement paysager

6- Adaptations- formes architecturales non traditionnelles

Sous réserve de respecter les prescriptions du paragraphe UB-A 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.

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, une place 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.

4 - Pour les hôtels et restaurants :

- une place de stationnement par chambre.

- deux places de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant

c) 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.

5 - Pour les établissements d'enseignement :

a) Etablissements primaires : une place de stationnement par classe.

b) Etablissement du second degré : deux places de stationnement par classe.

6 - Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilable 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 de 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.)

Non réglementé

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US

ZONE URBAINE AFFECTEE AUX EQUIPEMENTS DE SPORTS, DE LOISIRS ET INSTALLATIONS TECHNIQUES DE LA COMMUNE

Caractère de la zone

Cette zone recouvre les terrains sur le quartier des Armagnacs où sont implantées les installations sportives et ceux prévus pour leurs extensions ainsi que pour l'implantation de constructions locaux techniques et dépôts des ateliers municipaux .:

Elle englobe un secteur USi, concerné par le risque inondation.

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'urbanisme¹.

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

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 désignées ci-après sont admises à condition que leur usage soit lié à une activité de sport ou de loisir ou qu'elles soient nécessaires aux services techniques municipaux, publics ou d'intérêt collectif :

- les constructions, locaux techniques, installations et dépôts, classés ou non,
- l'extension des constructions existantes,
- les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone
- Les aires de stationnement et les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442-2 alinéa b) du code de l'urbanisme.
- les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone
- les clôtures nécessaires aux constructions et installations désignées ci dessus

Sont également admis, les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à la réalisation des plates-formes sportives ou installations pour les services techniques municipaux, publics ou d'intérêt collectif.

Toutefois dans le secteur USi, toute occupation ou utilisation du sol sera soumise aux prescriptions de l'atlas des zones inondables. Toute précaution devra être prise pour limiter la vulnérabilité des bâtiments existants ou modifiés, dans les conditions définies par l'atlas des zones inondables

Sur les secteurs concernés par un aléa moyen lié à la présence de dolines, toute construction ou occupation du sol devra faire l'objet d'une étude géotechnique préalable pour l'adaptation des fondations des constructions et s'assurer de l'absence de cavités

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

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE US 3- ACCES ET VOIRIE****1 - Accès**

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

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.

2 - 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.

ARTICLE US 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX**1 - Eau potable**

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

2 - Assainissement**a) Dispositions générales**

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

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.

ARTICLE US 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

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

Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent pour les ouvrages techniques et travaux exemptés de permis de construire, ainsi que 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 US 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPRATIVES

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 visés à l'article US 2, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la 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.
- Lorsqu'elles sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

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

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

ARTICLE US 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE US 10- HAUTEUR MAXIMUM**1- Définition**

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

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

2 - Règle

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres. Non réglementée dans les autres cas.

ARTICLE US 11 - ASPECT EXTERIEURA/- 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 destinés à la pratique du sport, de loisir ou d'équipement collectif d'infrastructure**

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

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

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

2 - Constructions à usage d'habitationa) 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) Toitures

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

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

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

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

Toutefois, les prescriptions ci dessus ne s'appliquent pas aux logements intégrés dans les bâtiments à usage de sports ou loisirs.

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

ARTICLE US 12- STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule 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.

2 - Pour les équipements sportifs ou ceux accueillant du public, il est exigé de créer des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

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 US 13 ~ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ,ESPACES BOISES CLASSES.

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

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

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

Non réglementé

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

A URBANISER

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Décret n° 83-813 du 9 septembre 1983 art. 2 Journal Officiel du 11 septembre 1983 date d'entrée en vigueur 1 OCTOBRE 1983)

(Décret n° 86-52 du 10 janvier 1986 art. 3 1°, 2°, Journal Officiel du 14 janvier 1986) (Loi n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 27 I, II, III Journal Officiel du 13 octobre 1998) (Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 art. 1 Journal Officiel du 28 mars 2001)

(Décret n° 2004-531 du 9 juin 2004 art. 2 V Journal Officiel du 13 juin 2004)

CHAPITRE 1

ZONES D'URBANISATION FUTURE A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT ET DE SERVICES

ZONES 1AU

Caractère des zones

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court et moyen et long terme. Les conditions de leur ouverture à l'urbanisation ont été définies par le projet d'aménagement et de développement durable de la commune. Les équipements nécessaires à leur ouverture à l'urbanisation existent ou sont prévus et précisés dans la pièce n° 4 (principes pour l'ouverture à l'urbanisation des zones AU) à leur périphérie immédiate Elle englobe deux unités :

La zone 1AU englobe un secteur 1 AUa. La zone 1AUa est destiné à conforter les villages des Vincents, Laguizat et Bournazeau elle pourra être urbanisée à court et moyen terme :

- 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 .

Le reste de la zone 1AU est destinée à conforter le pôle urbain qui sera desservi, à terme par l'assainissement collectif ;elle pourra être urbanisée à court et moyen terme A l'exception des unités 1AUa, l'assainissement sera de type collectif L'extension du réseau de collecte sera un préalable à l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU

L'urbanisation se fera :

- soit sous forme d'opération d'ensemble,
- soit au fur et à mesure que seront réalisés les équipements internes à la zone dans les orientations d'aménagement et le règlement.

ARTICLE 1AU 0 - RAPPELS

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

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

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

II - Défrichement 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 1AUa 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

ARTICLE 1AU 2 OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

a/ Les constructions desservies par les équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement (pièce n°4), 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.

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

2/ La restauration et l'aménagement, l'extension des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination desdits bâtiments, ainsi que Les bâtiments annexes des constructions existantes, tels que garages, remises, abris.

3) sont en outre autorisées, en périphérie de zone, des constructions à usage d'habitation, dès lors qu'elles sont qu'elles desservies par les équipements existants et qu'elles ne compromettent pas la réalisation des aménagements prévus dans la pièce n°4.

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

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

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

Sur les secteurs concernés par un aléa moyen lié à la présence de dolines, toute construction ou occupation du sol devra faire l'objet d'une étude géotechnique préalable pour l'adaptation des fondations des constructions et s'assurer de l'absence de cavités

SECTION 2 -CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU3 ACCES ET VOIRIE

-1- Accès

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

Les caractéristiques géométriques des accès devront 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 de l'incendie.

-2- Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles doivent avoir au moins 8 mètres de plateforme. Le tracé de ces voies devra respecter le schéma de principe, ainsi que le profil en travers, définis dans les orientations d'aménagement.

Dans le cas où ces voies se terminent en impasse et desservent plus de deux logements, leur extrémité devra être aménagée afin de permettre aux véhicules, notamment de service et de sécurité, de faire aisément demi-tour (placette, tourne-bride, etc...).

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages

techniques et travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE 1AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

-1- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit obligatoirement 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

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

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonné à un pré-traitement approprié. L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdit.

Dispositions applicables aux opérations visées à l'article 2, alinéa 3 :

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement non collectif peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. En outre, les installations devront être conçues et établies, de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement. Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leur frais.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent qu'aux installations individuelles.

Dispositions applicables dans la zone 1AUa.

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 non collectif 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.

- b- Eaux pluviales

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales.

Parcelle bâtie :

Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement des toitures, loggias, balcons et toutes saillies peut être rejeté après qu'aient été mises en oeuvre, sur la

parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux. Les dispositions adaptées de recueil, stockage et infiltration dans l'emprise de la parcelle sont à la charge exclusive du propriétaire.

L'évacuation de l'excédant doit pouvoir être assurée et il ne doit pas être fait obstacle à leur libre écoulement.

Raccordement au réseau public :

réseau collectif existant :

Le raccordement à ce réseau des excédents d'eaux pluviales est obligatoire. Le rejet devra être compatible avec la capacité des réseaux

réseau collectif inexistant :

En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales et dans l'attente de son extension, les eaux doivent être évacuées vers un déversoir désigné par l'autorité compétente ou être absorbées en totalité sur le terrain.

Pour tout projet de plus d'un hectare, une justification de la prise en compte de la gestion des eaux pluviales doit être fournie

-3- Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins, sur une ligne publique de distribution de caractéristique 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^{ème} 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.

ARTICLES 1AU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées

ARTICLE 1AU.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**1- implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes :**

Les constructions principales doivent être implantées à CINQ mètres au moins de l'alignement des voies existantes ou à créer.

2- implantation par rapport aux voies de desserte interne 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 5 mètres au moins de l'alignement des voies existantes ou 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 1AU.7 - IMPLANTATION 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 visés à l'article 1AU 2, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la 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 à l'égout du toit.
- Lorsqu'elles sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

ARTICLE 1AU.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 divers réseaux.

ARTICLE 1AU.9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur 1AUa, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20% de la superficie de la parcelle.

Non réglementée pour le reste de la zone 1AU.

ARTICLE 1AU.10 - HAUTEUR MAXIMUM**1- définition :**

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

2- règles :

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

ARTICLE 1AU.11 - ASPECTS EXTERIEUR**A)-Dispositions générales :**

Les constructions doivent présenter un aspect et des matériaux compatibles avec le Caractère ou l'intérêt des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article R111.21 du dit Code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

B)- Prescriptions particulières**1 - Façades**

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

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 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'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 - Traitement des abords

- Les clôtures et portails devront être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel des ouvrages similaires existants dans le voisinage. Les clôtures en béton préfabriquées en béton sont interdites.

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

La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1mètre50 mesuré par rapport au niveau le plus bas du sol naturel initial.

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent faire l'objet d'un traitement paysager

6- Adaptations- formes architecturales non traditionnelles

Sous réserve de respecter les prescriptions du paragraphe UD A 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.

ARTICLE 1AU 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.

4 - Pour les hôtels et restaurants :

- une place de stationnement par chambre.

- deux places de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant

5 - 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.

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

ARTICLE 1AU 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.

L'organisation spatiale du projet doit s'appuyer sur les composantes du paysage préexistant en tenant compte notamment :

- de la topographie,
- des trames végétales et en particulier boisées existantes,
- des cheminements existants (chemins, allées),

L'organisation du bâti doit permettre de préserver des vues sur les espaces naturels perceptibles depuis les voies

A l'exception de l'espace laissé libre par le recul imposé au portail d'accès véhicules dont l'imperméabilisation devra être limitée, les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts privilégiant les plantes d'essence locale.

Les opérations groupées ou les lotissements doivent comprendre 30% d'espaces libres communs aménagés en espaces verts et de loisirs, dont 10 % d'un seul tenant (Sont considérés comme espaces verts communs : les aires de jeux, les espaces verts des aires de stationnement ainsi que les emprises plantées connexes à la voirie (trottoirs, noues, terre-pleins.) Le dossier de permis de construire devra comprendre un plan d'aménagement de ces espaces

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

Non réglementé

CHAPITRE 2

ZONES D'URBANISATION FUTURE
CONDITIONS DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION A DEFINIR-----
ZONES 2AU

Caractère de la zone

Cette zone recouvre des terrains, destinés à assurer le développement communal à plus long terme.

Elle ne pourra être urbanisée que lorsque seront précisées les conditions de son ouverture à l'urbanisation, après modification du PLU.

Elle est destinée à conforter l'urbanisation sur des espaces périphériques, elle englobe deux secteurs à vocation plus spécifique :

- le secteur 2AUy qui recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation pour assurer des potentialités d'accueil aux activités artisanales qui ne peuvent s'insérer dans le tissu urbain. Une partie de ce secteur est soumis au risque d'inondation (2AUyi)

Cette zone est située au sud du Bourg dans le prolongement du hameau de Rivières. Des aménagements destinés à assurer la sécurité des accès et à l'insertion paysagère de ces espaces conditionneront son ouverture à l'urbanisation.

- le secteur 2AUl qui recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation pour développer les potentialités d'accueil touristiques.

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

ARTICLE 2AU 0 - RAPPELS

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

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

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

II - 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 2AU 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

ARTICLE 2AU 2 OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations désignées ci-après, sont admises 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
- b) L'extension mesurée des bâtiments existants(ne créant pas de logement nouveau ou d'activité nouvelle).
- c) Les bâtiments annexes des constructions existantes, tels que garages, remises, abris.
- d) Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux).

Toutefois dans le secteur 2 AUy1, toute occupation ou utilisation du sol sera soumise aux prescriptions de l'atlas des zones inondables. Toute précaution devra être prise pour limiter la vulnérabilité des bâtiments existants ou modifiés, dans les conditions définies par l'atlas des zones inondables.

SECTION 2 -CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE 2AU 3 ACCES ET VOIRIE****-1- Accès**

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

Les caractéristiques géométriques des accès devront 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 de l'incendie.

-2- Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

ARTICLE 2AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**-1- Eau potable**

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

-2- Assainissement**- a - Eaux usées**

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement non collectif 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.

- b- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux.

Les eaux pluviales doivent pouvoir être absorbées sur le terrain des constructions ou installations autorisées, à défaut, il ne doit pas être fait obstacle à leur libre écoulement.

3- Autres réseaux

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

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

ARTICLES 2AU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE 2AU.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments annexes autorisés à l'article 2 doivent être implantés à CINQ mètres au moins de l'alignement des voies existantes ou à créer.

Non réglementée dans les autres cas.

ARTICLE 2AU.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments annexes autorisés à l'article 2 doivent être implantés:

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres,
- soit sur les limites séparatives.

Non réglementée dans les autres cas.

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

Les bâtiments annexes autorisés à l'article 2 doivent être implantés à 3 mètres minimum des bâtiments existants.

ARTICLE 2AU.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE 2AU.10 - HAUTEUR MAXIMUM**2- définition :**

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

2- règles :

a - 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.

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

c - La hauteur n'est pas réglementée dans les autres cas.

ARTICLE 2AU.11 - ASPECT EXTERIEUR**A/-Dispositions générales :**

Les constructions doivent présenter un aspect et des matériaux compatibles avec le Caractère ou l'intérêt des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article R111.21 du dit Code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

B/- Prescriptions particulières

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

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

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

Sans objet.

ARTICLE 2AU 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.

3- Espaces boisés classés

Sans objet.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classé en zone Agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Est également autorisé le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

ZONE AGRICOLE EXCLUSIVE

ZONE A

Caractère de la zone

Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité économique agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles.

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 R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme.

2°) Les installations et travaux divers désignés à l'article R.421-18 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.

II - 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 A.2 est interdite.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS OU 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).

Les sièges d'exploitation peuvent être autorisés sous condition de justifier la nécessité agricole et de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère.

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 affouillement 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.

Sur les secteurs concernés par un aléa moyen lié à la présence de dolines, toute construction ou occupation du sol devra faire faire l'objet d'une étude géotechnique préalable pour l'adaptation des fondations des constructions et s'assurer de l'absence de cavités.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 3- ACCÈS ET VOIRIE

A/ Accès

1 - Dispositions générales

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

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

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

Le long des voies classées dans la voirie 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.

B/ Voirie

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

ARTICLE A 4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Alimentation en eau

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 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 (télécommunication, distribution d'énergies...) :

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

Les branchements et raccordements, quel que soit le réseau considéré, seront réalisés en souterrain.

ARTICLE A 5- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

1 – Le long de la RD939, Application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme :

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 939.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.
- aux changements de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

Dans les cas désignés ci-dessus : les constructions doivent être implantées à 35 m au moins de l'axe de la RD939.

2 – Le long des autres voies :

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*).

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...).

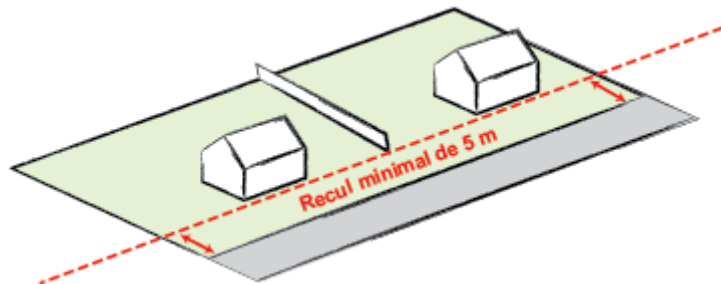


Fig. 1. Implantation du bâti par rapport aux voies et emprises publiques

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 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*).

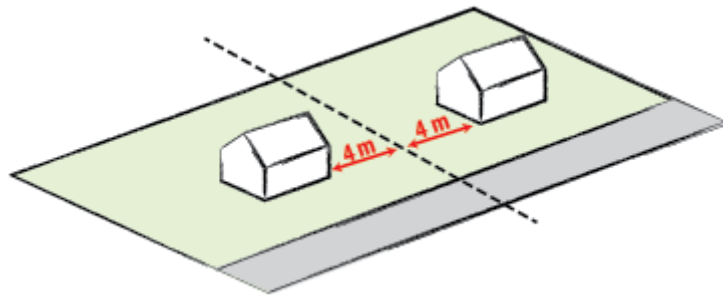


Fig. 2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

- pour les travaux d'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 MÊME PROPRIÉTÉ

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.

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).

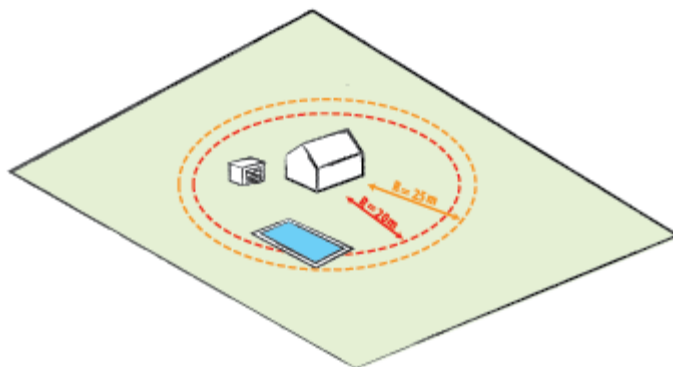


Fig. 3. Implantation des annexes des bâtiments d'habitation
($R = 20\text{ m}$, exception faite pour les piscines où $R = 25\text{ m}$)

ARTICLE 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, génoises...) et des simples débords de toiture (article R.420-1 du code de l'urbanisme).

2 – Règle :

Les extensions des bâtiments d'habitation existants **ne pourront pas dépasser 25 % 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 des constructions à usage d'activité agricole ou d'équipement collectif d'infrastructure n'est pas réglementée.

La hauteur des autres constructions ne peut excéder 7 mètres.

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.

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 égale à 3,50 mètres en limite séparative**.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

A/Dispositions générales

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

B/ Prescriptions particulières

1 – Constructions à usage d'habitation et leurs annexes et extensions :

a) Façades

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

b) Toitures

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

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

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

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

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

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

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

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur:

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

ARTICLE A 12- STATIONNEMENT

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

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

Non réglementés

SECTION 3- POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet.

TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES PROTÉGÉES

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus dans le code de l'urbanisme. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

ZONE NATURELLE A PROTÉGER

ZONE N

Caractère de la zone

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

Elle englobe des secteurs à vocation spécifique au regard du niveau de protection exigé et des potentialités existantes ou pouvant être créés :

- **un secteur Nf**, qui recouvre des espaces ruraux à dominante forestières, avec exploitation de ces ressources,
- **un secteur Nh**, dans lequel des constructions peuvent être admises dans les conditions fixées par l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme,
- **un secteur NI** destiné aux installations de loisirs, tourisme et activités de plein air,
- **un secteur Ns**, spécialement affecté à une activité paramédicale nécessitant une bonne intégration au milieu naturel tel que maison de retraite ou de repos situé sur le hameau de la Chabrierie.
- **une zone Ni**, soumise aux risques d'inondation.

La zone N est traversée par les emprises publiques du chemin de fer.

ARTICLE N 0 - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL

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 R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme.

2°) Les installations et travaux divers désignés à l'article R.421-18 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.

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

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

III - Changements de destination

Les changements de destination sont autorisés sous réserve que les bâtiments concernés soient repérés au plan de zonage.

Les références cadastrales de ces bâtiments, en zone N, sont les suivantes : G876.

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 PARTICULIÈRES

1/ Les constructions et installations nécessaires aux services publics, aux travaux, installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire 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 code de l'urbanisme lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques.

3/ Sous réserve de ne pas compromettre la qualité des sites et des milieux naturels, que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants : les constructions et installations **nécessaires** à l'exploitation agricole, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées 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/ Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

Toutefois, dans le secteur Ni, toute occupation ou utilisation du sol sera soumise aux prescriptions de l'atlas des zones inondables. Toute précaution devra être prise pour limiter la vulnérabilité des bâtiments existants ou modifiés, dans les conditions définies par l'atlas des zones inondables.

Sont en outre admis :

a) 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 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.

b) dans le secteur NI : Les terrains de camping et de stationnement des caravanes, et annexes nécessaires à l'accueil touristique et de loisirs tels que bloc sanitaires garages, remises, abris et aires de stationnement désignées à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

c) dans le secteur Ns : Les constructions nécessaires à l'activité paramédicale sous réserve que cela ne nécessite pas de renforcement ni extension des voies et réseaux publics assurant leur desserte.

d) dans le secteur Nf : Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière sous réserve que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

Sur les secteurs concernés par un aléa moyen lié à la présence de dolines, toute construction ou occupation du sol devra faire faire l'objet d'une étude géotechnique préalable pour l'adaptation des fondations des constructions et s'assurer de l'absence de cavités.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 3- ACCÈS ET VOIRIE

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 la RD 939... sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

ARTICLE N 4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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, située 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 non traités 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 (télécommunication, distribution d'énergies...) :

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

Les branchements et raccordements, quel que soit le réseau considéré, seront réalisés en souterrain.

ARTICLE N 5- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE N 6- IMPLANTATION 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).

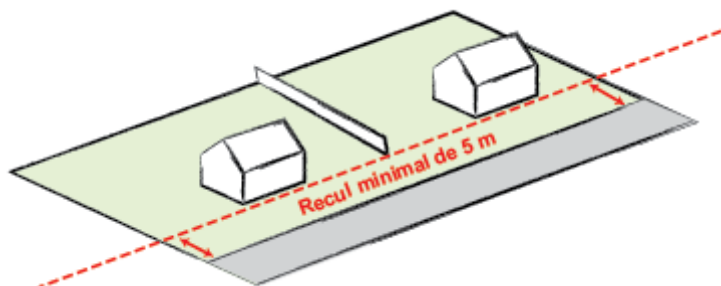


Fig. 1. Implantation du bâti par rapport aux voies et emprises publiques

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 les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

ARTICLE N 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).

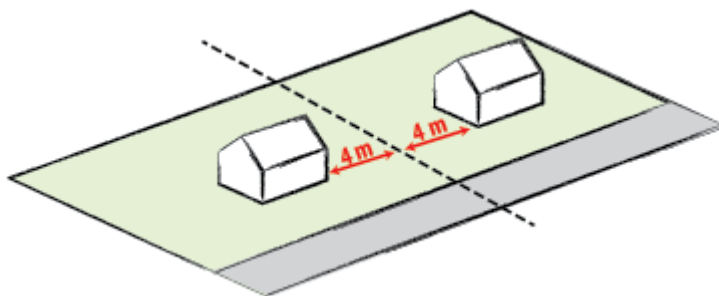


Fig. 2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

- lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant, lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus.
- pour les bâtiments annexes tels que garages, remises, abris, à condition que la hauteur totale de la construction n'excède pas 3,50 mètres.
- lorsqu'elles sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

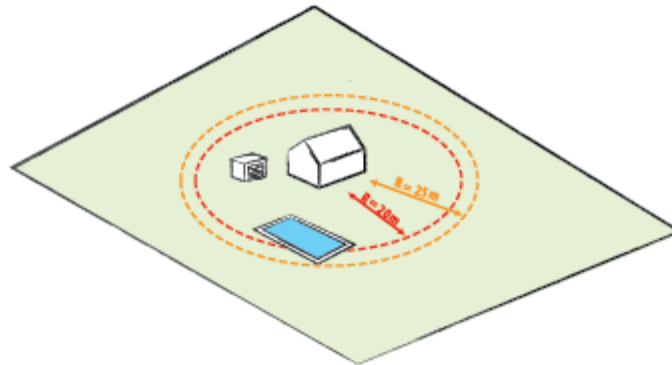
ARTICLE N 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à **3 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.

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.



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

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

ARTICLE N 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, génoises...) et des simples débords de toiture (article R.420-1 du code de l'urbanisme).

2 – Règle :

Dans le secteur Nh, l'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 20% de la surface du terrain d'assiette de leur implantation.

Dans le secteur N,

Les extensions des bâtiments d'habitation existants **ne pourront pas dépasser 25 % 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 MAXIMUM

1 – Constructions nouvelles à usage d'habitation

a) Définition

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

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

b) Règle

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder celle du bâtiment limitrophe le plus élevé. A défaut du bâtiment directement limitrophe, il sera fait référence aux constructions les plus proches.

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.

2 – Extension de constructions d’habitation 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

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 ou 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 cas de création de gîtes ruraux, la teinte des enduits devra se référer à celle des bâtiments traditionnels les plus proches.

2 - 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 les cas suivants :

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

3 - Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises et les extensions des bâtiments d'habitations existants sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

ARTICLE N 12- STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

1 – 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- POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet.

TITRE VII

ANNEXES AU REGLEMENT

PRINCIPALES REFERENCES LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES CONTENUES DANS LE REGLEMENT

NB : Les dispositions ci-après sont celles en vigueur au 1^{er} décembre 2004 et ne tiennent pas compte des modifications qui auraient pu intervenir après cette date.

I- DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME

1 – dispositions législatives

ARTICLE L 123-1 : Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire de la commune en cas d'élaboration par la commune ou, en cas d'élaboration par un établissement public de coopération intercommunale compétent, l'intégralité du territoire de tout ou partie des communes membres de cet établissement ou l'intégralité du territoire de ce dernier, à l'exception des parties de ces territoires couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur. Toutefois, dans les communes couvertes par un schéma de cohérence territoriale qui identifie les secteurs d'aménagement et de développement touristique d'intérêt intercommunal, un plan local d'urbanisme partiel couvrant ces secteurs peut être élaboré par un établissement public de coopération intercommunale sous réserve que chaque commune concernée couvre sans délai le reste de son territoire par un plan local d'urbanisme et recueille l'avis de l'établissement public de coopération intercommunale sur la compatibilité de son projet d'aménagement et de développement durable avec celui de l'établissement public de coopération intercommunale. En cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation. Il en est de même des plans d'occupation des sols qui, à la date de publication de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée, ne couvrent pas l'intégralité du territoire communal concerné. En cas de modification de la limite territoriale de communes, les dispositions du plan local d'urbanisme applicables à la partie détachée d'un territoire communal restent applicables après le rattachement à l'autre commune sauf si celle-ci a précisé, dans le dossier soumis à enquête publique en application de l'article L. 2112-2 du code général des collectivités territoriales, qu'elle entendait que la modification de limite territoriale emporte, par dérogation au présent chapitre, abrogation desdites dispositions. Lorsqu'il résulte de la modification de la limite territoriale d'une commune que le plan local d'urbanisme ne couvre pas la totalité du territoire communal, la commune élabore sans délai les dispositions du plan applicables à la partie non couverte.

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent :

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

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

nature des constructions autorisées ;

3° (Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par décision du Conseil constitutionnel n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000) ;

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

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

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

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

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

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

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

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

12° Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;

13° Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :

- dans les zones urbaines et à urbaniser ;

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

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

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

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans.

ARTICLE L 126-1 :

Les plans locaux d'urbanisme doivent comporter en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et qui figurent sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat.

Le représentant de l'Etat est tenu de mettre le maire ou le président de l'établissement public compétent en demeure d'annexer au plan local d'urbanisme les servitudes mentionnées à l'alinéa précédent. Si cette formalité n'a pas été effectuée dans le délai de trois mois, le représentant de l'Etat y procède d'office.

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

ARTICLE L 332-9 :

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

Dans les communes où la taxe locale d'équipement est instituée, les constructions édifiées dans ces secteurs sont exclues du champ d'application de la taxe. Le conseil municipal détermine le secteur d'aménagement, la nature, le coût et le délai prévus pour la réalisation du programme d'équipements publics. Il fixe, en outre, la part des dépenses de réalisation de ce programme qui est à la charge des constructeurs, ainsi que les critères de répartition de celle-ci entre les différentes catégories de constructions. Sa délibération fait l'objet d'un affichage en mairie. Une copie de cette délibération est jointe à toute délivrance de certificat d'urbanisme.

Sont exonérées de la participation prévue au présent article les constructions édifiées dans une zone d'aménagement concerté lorsque leur terrain d'assiette a fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone ou d'une convention par laquelle le propriétaire du terrain s'engage à participer à la réalisation de ladite zone.

ARTICLE L 421-3 :

Le permis de construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires concernant l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur architecture, leurs dimensions, leur assainissement et l'aménagement de leurs abords et si le demandeur s'engage à respecter les règles générales de construction prises en application du chapitre Ier du titre Ier du livre Ier du code de la construction et de l'habitation.

En outre, pour les immeubles de grande hauteur ou les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux règles de sécurité propres à ce type d'immeubles ou d'établissements, que les locaux concernés soient ou non à usage d'habitation.

Pour les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux dispositions de l'article L. 111-7 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L. 421-1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Le montant de cette participation ne peut excéder 12 195 euros par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

Un Décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application des quatrième et cinquième alinéa du présent article et précise notamment les modalités d'établissement, de liquidation et de recouvrement de la participation prévue au quatrième alinéa, ainsi que les sanctions et garanties y afférentes.

Il ne peut, nonobstant toute disposition des documents d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Nonobstant toute disposition contraire des documents d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demie la surface hors oeuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation prévue au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 précitée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.

Les dispositions des deux alinéas précédents ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée.

2 - Dispositions réglementaires

R 111-1 :

Les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15, R. 111-21.

ARTICLE R 111-2 :

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

ARTICLE R 111-3-2

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

ARTICLE R 111-4 :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

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

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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

ARTICLE R111-14-2 :

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n. 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ARTICLE R 111-15 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

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

ARTICLE R 442-1 :

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

- a) Dans les communes, ensembles de communes ou parties de communes dotés d'un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé ;
- b) Dans les zones d'environnement protégé, sauf s'il en est disposé autrement par l'acte instituant la zone ;
- c) Dans les communes figurant sur une liste dressée à cet effet par arrêté du préfet pris sur proposition du responsable du service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme et après avis du maire de chaque commune intéressée.
- d) La liste établie en application du c ci-dessus fait l'objet des mesures de publicité et d'information du public mentionnées aux deuxième et troisième alinéas de l'article R. 441-1.
Toutefois pour ce qui concerne le garage collectif des caravanes, ces dispositions sont applicables sur tout le territoire national. Il en va de même pour les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1.

ARTICLE R 442-2 : 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.

ARTICLE R 442-3 :

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

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

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

Du code minier ;

Du décret n. 63-1228 du 11 décembre 1963 relatif aux installations nucléaires ;

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

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

II - DISPOSITIONS DU CODE CIVIL

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

III - DISPOSITIONS DU CODE FORESTIER

Art. L. 311-1 (L. no 2001-602, 9 juill. 2001, art. 27).-Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre.

Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir préalablement obtenu une autorisation. Sous réserve de l'application des dispositions de l'article L. 311-3, l'autorisation est délivrée à l'issue d'une procédure dont les formes sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Faute de réponse de l'administration dans les délais déterminés par décret en Conseil d'Etat, le défrichement peut être exécuté.

La validité des autorisations de défrichement est de cinq ans à compter de leur délivrance expresse ou tacite. L'autorisation est expresse lorsque les défrichements sont soumis à enquête publique en application des articles L. 123-1 et L. 123-2 du code de l'environnement ou lorsqu'ils ont pour objet de permettre l'exploitation de carrières autorisées en application du titre Ier du livre V dudit code. La durée de l'autorisation peut être portée à trente ans lorsque le défrichement a pour objet de permettre l'exploitation de carrières autorisées en application du titre Ier du livre V dudit code. Toute autorisation de défrichement accordée à ce titre doit comporter un échéancier des surfaces à défricher. Les termes de cet échéancier sont fixés en fonction du rythme prévu pour l'exploitation. L'autorisation de défrichement est suspendue, après mise en demeure restée sans effet, en cas de non-respect de cet échéancier.

Art. L. 311-2 .- Sont exceptés des dispositions de l'article L. 311-1 : (L. no 2001-602, 9 juill. 2001, art. 27) « 1o Les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse le seuil fixé selon les modalités précitées ; »

2o Les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département.

3o(Abrogé par L. no 2001-602, 9 juill. 2001, art. 27)

4o(Abrogé par L. no 2001-602, 9 juill. 2001, art. 27)

Art. L. 311-3 (L. no 90-85, 23 janv. 1990).-L'autorisation de défrichement peut être refusée lorsque la conservation des bois ou des massifs qu'ils complètent, ou le maintien de la destination forestière des sols, est reconnu nécessaire :

1o Au maintien des terres sur les montagnes ou sur les pentes ;

2o A la défense du sol contre les érosions et envahissements des fleuves, rivières ou torrents ;

3o(L. no 2001-602, 9 juill. 2001, art. 27) A l'existence des sources, cours d'eau et zones humides et plus généralement à la qualité des eaux.

4o A la protection des dunes et des côtes contre les érosions de la mer et les envahissements de sable ;

5o A la défense nationale ;

6o A la salubrité publique ;

7o(L. no 2001-602, 9 juill. 2001, art. 27) A la valorisation des investissements publics consentis pour l'amélioration en quantité ou en qualité de la ressource forestière, lorsque les bois ont bénéficié d'aides publiques à la constitution ou à l'amélioration des peuplements forestiers.

8o(L. no 2001-602, 9 juill. 2001, art. 27) A l'équilibre biologique d'une région « ou d'un territoire présentant un intérêt remarquable et motivé du point de vue de la préservation des espèces animales ou végétales et de l'écosystème » ou au bien-être de la population ;

« 9o »(L. no 2001-602, 9 juill. 2001, art. 27) A la protection des personnes et des biens et de l'ensemble forestier dans le ressort duquel ils sont situés, contre les risques naturels, notamment les incendies et les avalanches.

Art. L. 311-4 (L. no 2001-602, 9 juill. 2001, art. 27).-L'autorité administrative peut subordonner son autorisation au respect d'une ou plusieurs des conditions suivantes :

1o La conservation sur le terrain de réserves boisées suffisamment importantes pour remplir les rôles utilitaires définis à l'article L. 311-3 ;

2o L'exécution de travaux de reboisement sur les terrains en cause ou de boisement ou reboisement sur d'autres terrains, pour une surface correspondant à la surface défrichée, assortie le cas échéant d'un coefficient multiplicateur compris entre 2 et 5, déterminé en fonction du rôle écologique ou social des bois visés par le défrichement. Le cas échéant, le représentant de l'Etat dans le département pourra imposer que le boisement compensateur soit réalisé dans la même région forestière ou dans un secteur écologiquement ou socialement comparable ;

3o La remise en état boisé du terrain lorsque le défrichement a pour objet l'exploitation du sous-sol à ciel ouvert ;

4o L'exécution de travaux du génie civil ou biologique visant la protection contre l'érosion des sols des parcelles concernées par le défrichement ;

5o L'exécution de travaux ou mesures visant à réduire les risques naturels, notamment les incendies et les avalanches.

En cas de prescription de la mesure visée au 2o, le demandeur qui ne souhaite pas réaliser par lui-même des travaux de boisement ou de reboisement peut proposer de s'acquitter de ses obligations soit par le versement à l'Etat, dans les conditions prévues à l'article L. 131-2, d'une indemnité équivalente en vue de l'achat par l'Etat de terrains boisés ou à boiser, soit par la cession à l'Etat ou à une collectivité territoriale de terrains boisés ou à boiser, susceptibles de jouer le même rôle écologique et social.

Art. L. 311-5 (L. no 2001-602, 9 juill. 2001, art. 27).-Lorsque la réalisation d'une opération ou de travaux soumis à une autorisation administrative, à l'exception de celle prévue par le titre Ier du livre V du code de l'environnement, nécessite également l'obtention de l'autorisation de défrichement prévue à l'article L. 311-1, celle-ci doit être obtenue préalablement à la délivrance de cette autorisation administrative. »

RECOMMANDATION EN MATIERE DE TRAITEMENT DES EAUX USEES D'ORIGINE DOMESTIQUE EN MODE NON COLLECTIF

RAPPEL REGLEMENTAIRE :

L ' Arrêté du 6 mai 1996 :

- **fixe les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif :**

Article 2 : "Les dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, implantés et entretenus de manière à ne pas présenter de risques de contamination ou de pollution des eaux, notamment celles prélevées en vue de la consommation humaine ou faisant l'objet d'usages particuliers tels que la conchyliculture, la pêche à pied ou la baignade.

Leurs caractéristiques techniques et leur dimensionnement doivent être adaptées aux caractéristiques de l'immeuble et du lieu où ils sont implantés (pédologie, hydrogéologie et hydrologie). Le lieu d'implantation tient compte des caractéristiques du terrain, nature et pente, et de l'implantation de l'immeuble".

- **fixe les modalités du contrôle technique exercé par les communes sur les systèmes d'assainissement non collectif :**

Article 2 : "Le contrôle technique exercé par la commune sur les systèmes d'assainissement non collectif comprend :

1. La vérification technique de la conception, de l'implantation et de la bonne exécution des ouvrages. Pour les installations nouvelles ou réhabilitées, cette dernière vérification peut être effectuée avant remblaiement;

2. La vérification périodique de leur bon fonctionnement qui porte au moins sur les points suivants - vérification du bon état des ouvrages, de leur ventilation et de leur accessibilité,

- vérification du bon écoulement des effluents jusqu'au dispositif d'épuration,

- vérification de l'accumulation normale des boues à l'intérieur de la fosse toutes eaux.

LES CRITERES DE CHOIX

Chaque habitation doit traiter ses eaux usées selon des techniques conformes à la réglementation de 1996, dont la conception et la mise en oeuvre sont normalisées depuis 1992 (modifiées en août 1998) dans un Document Technique Unifié (DTU 64-1).

Selon cette réglementation, la filière individuelle doit obligatoirement comporter :

- un pré traitement :

Il s'agit d'une fosse toutes eaux collectant l'intégralité des eaux usées de

l'habitation (cuisine, salle de bain, WC), dont le volume est fonction de la capacité d'accueil de l'habitation.

- un traitement adapté à la nature des sols.

Il peut s'agir de

tranchées d'épandage (ou tranchées filtrantes),

d'un filtre à sable vertical non drainé (ou sol reconstitué),

d'un filtre à sable vertical drainé,

d'un terre d'infiltration non drainé.

Ces installations sont réalisées dans le "domaine privé".

REALISATION

Le choix de la filière de traitement est dépendant de la nature des sols, de son épaisseur (qui conditionne son aptitude à l'épuration) et sa perméabilité qui conditionne son aptitude à l'infiltration des effluents traités.

Le choix de son implantation est dépendant de la topographie (la pente ne doit pas excéder 10 %), des limites de propriétés, de la présence d'un puits.

Son dimensionnement doit être adapté à la capacité d'accueil de l'habitation.

Il est donc important pour assurer le bon fonctionnement et la pérennité du dispositif de réaliser une étude préalable qui doit reposer sur des sondages à la tarière et sur des mesures d'infiltrations (deux si possible à 30-40 cm et à 1 mètre de profondeur).

Une liste de bureaux d'études peut être demandée auprès des services de la DDASS.

ENTRETIEN

Rappel : le principe de fonctionnement de la fosse toutes eaux est la décantation. Ce principe implique un dépôt de boues au fond de celle-ci.

Il est donc important pour assurer le bon fonctionnement et la pérennité du dispositif d'évacuer cette boue régulièrement afin d'éviter, par déplacement de celles-ci sur le dispositif de traitement, un colmatage des tranchées d'épandage ou du filtre à sable.

La fréquence de vidange recommandée est de 3 à 4 ans selon le volume d'eau usée rejeté.

Ces boues doivent être envoyées ensuite, par le vidangeur, sur une station habilitée à les recevoir.



