



PLAN LOCAL D'URBANISME

7

Règlement

Modification n°1 du P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 29 juin 2012

Révisions et modifications :

- Modification n°1 du P.L.U. approuvée le 18 juin 2021

Références : 42075

Page 1



SOMMAIRE

Titre I - Dispositions générales et dispositions applicables à toutes les zones.....	2
Article 1 - Champ d'application territorial du plan	3
Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	3
Article 3 - Division du territoire en zones.....	4
Article 4 - Adaptations mineures.....	4
Article 5 - Rappels et dispositions concernant l'ensemble des zones	5
Article 6 - Clôtures.....	5
Article 7 - Boisements à protéger	5
Article 8 - Lexique et rappels.....	5
Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines.....	6
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA.....	7
Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB.....	14
Titre III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser	22
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone 1AU.....	23
Chapitre II - Dispositions applicables à la zone 2AU.....	31
Titre IV - Dispositions applicables aux zones agricoles.....	35
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone A	36
Titre V - Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières	45
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone N	46

SCHEMAS EXPLICATIFS

LEXIQUE ET RAPPELS



TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la commune de GARNERANS.

Il fixe les conditions d'utilisation des sols sous réserve du droit des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- 1) Les articles d'ordre public du code de l'urbanisme suivants, tels qu'ils existent à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, restent applicables :**
 - **Article R. 111-2** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
 - **Article R. 111-4** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
 - **Article R. 111-15** : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
 - **Article R. 111-21** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 2) Toute occupation ou utilisation du sol est tenue de respecter les servitudes d'utilité publique annexées au plan local d'urbanisme.**
- 3) Demeurent applicables, le cas échéant, les articles du code de l'urbanisme et autres législations concernant notamment :**
 - le sursis à statuer ;
 - le droit de préemption urbain ;
 - les zones d'aménagement différé et les périmètres provisoires de zones d'aménagement différé ;
 - les périmètres de résorption de l'habitat insalubre ;
 - les vestiges archéologiques découverts fortuitement ;
 - les règles d'urbanisme des lotissements maintenus ;
 - les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

- Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :
 - La zone UA ;
 - La zone UB.
- Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :
 - La zone 1AU ;
 - La zone 2AU.
- Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont :
 - La zone A qui comprend les secteurs Ae et An.
- Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement sont :
 - La zone N qui comprend les secteurs Ne et Ns.

Ces différentes zones sont délimitées sur le plan et repérées par leurs indices respectifs.

Le plan local d'urbanisme définit également :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts. La délimitation, le numéro, la destination, le bénéficiaire et la superficie de chaque emplacement réservé sont portés sur le plan de zonage.
- Les emplacements réservés pour la réalisation de logements locatifs aidés.
- Les espaces boisés classés.
- Les boisements à protéger.
- Les zones exposées au risque d'inondation de la Saône (base crue de 1840).
- Les zones d'isolement acoustique.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

ARTICLE 5 - RAPPELS ET DISPOSITIONS CONCERNANT L'ENSEMBLE DES ZONES

En cas de contraintes liées à l'exploitation d'ouvrages publics, les implantations en bordure des voies publiques ou privées peuvent être autorisées dans la mesure où cela ne crée pas de gêne en matière de sécurité ou de visibilité.

Les constructions édifiées le long des infrastructures de transports terrestres classées bruyantes sont soumises aux dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique aux abords de ces voies.

ARTICLE 6 - CLOTURES

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable par délibération du conseil municipal.

ARTICLE 7 - BOISEMENTS A PROTEGER

Les boisements à protéger identifiés sur les plans de zonage présentent un intérêt patrimonial ou paysager.

Toute modification ou suppression de ces boisements doit être précédée d'une déclaration préalable et doit être compensée par la plantation dans l'environnement immédiat de surfaces ou de linéaires de boisements ou de haies équivalents d'essences locales.

ARTICLE 8 - LEXIQUE ET RAPPELS

Les astérisques figurant dans le texte constituent un renvoi au lexique.



TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



C H A P I T R E I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA recouvre le centre ancien du village, dans lequel les constructions sont édifiées, en règle générale, à l'alignement* des voies et en ordre continu.

Elle comprend essentiellement des habitations, des services et des équipements publics.

Les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Inondation, annexées au dossier, doivent être respectées dans toute la zone.

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions* à usage d'exploitation agricole* ou forestière.
- Les garages collectifs non liés à une opération de construction.
- Les terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs*, les habitations légères de loisirs.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Les dépôts de véhicules* ;
 - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
 - Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.

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

- Les constructions à usage commercial*, artisanal*, industriel*, d'entrepôt, les installations classées pour la protection de l'environnement* sont autorisées à condition que, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Les constructions à usage d'annexes* indépendantes physiquement du bâtiment principal sont autorisées à condition qu'elles soient implantées dans une zone urbaine et dans la limite, à l'exception des piscines, d'une emprise au sol* cumulée de 50 m².

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

- Le projet peut être refusé sur des terrains* qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions* ou des aménagements envisagés, 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 ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique, sauf dans les cas suivants :
 - Impossibilité technique liée à l'implantation des constructions existantes ou à la configuration du terrain ;
 - Le long des voies de desserte intérieure des opérations d'aménagement d'ensemble si les portails sont pourvus d'un système d'ouverture automatique donnant à l'intérieur de la propriété et ne nécessitant pas l'immobilisation, même temporaire, d'un véhicule sur la voie.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation* ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toute construction* dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et doit se conformer à la réglementation en vigueur.

2.) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale ou industrielle dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'autorité administrative compétente peut imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

4.) Autres réseaux :

- Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains* privatifs et dans les opérations d'aménagement d'ensemble*.
- Le raccordement en fibre optique des opérations d'aménagement d'ensemble* doit être prévu.

5.) Eclairage des voies :

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux lots de lotissements et aux terrains issus de divisions en propriété ou en jouissance.

- L'implantation des constructions* à l'alignement* des voies publiques ou sur la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique s'applique aux murs des bâtiments, les débords de toitures, saillies, balcons, encorbellements n'étant pas pris en compte, au-delà de 3,5 mètres de hauteur, dans la limite de 1 mètre de débordement.
- L'implantation des constructions* en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions*.
- Les constructions* principales doivent être implantées :
 - soit à l'alignement* des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique ;
 - soit selon un recul compatible avec la bonne ordonnance des constructions* voisines.
- Cette disposition n'est pas exigée dans les cas suivants :
 - Aménagement* ou extension* de constructions existantes ;
 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.

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

Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux lots de lotissements et aux terrains issus de divisions en propriété ou en jouissance.

- L'implantation des constructions* sur les limites séparatives s'applique aux murs.
- L'implantation des constructions* en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions*.
- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.
- La distance comptée horizontalement de tout point du nu intérieur du bassin des piscines au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1,50 mètre.

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

- Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur* des constructions* est mesurée à partir du sol naturel* existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.
- La hauteur* des constructions* doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent, sans dépasser 10 mètres à l'égout des toitures, 13 mètres au faîtage des toitures, 11 mètres à l'acrotère des toitures terrasses.
- Toutefois une hauteur* supérieure est admise pour l'extension* des constructions* existantes afin de permettre la continuité des faîtages.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur*.
- Il n'est pas fixé de hauteur* maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions* peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions*, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

1 - IMPLANTATION ET ABORDS

A. Implantation et mouvements de sol

- Les constructions* doivent respecter les continuités des façades existantes : orientations et niveaux des faîtages, niveaux des débords des toitures, ouvertures.
- Les éventuels mouvements de sol doivent être limités et étalés.
- Les enrochements sont interdits ainsi que, pour éviter l'effet « taupinière », les buttes de terre.

B. Clôtures

Tout projet de clôture et de portail, le long des voies et emprises publiques ainsi que le long des voies privées ouvertes à la circulation publique, devra démontrer sa cohérence avec la nature de la construction ou des constructions occupant la parcelle, son insertion dans le linéaire urbain, et s'intégrer harmonieusement aux clôtures voisines et/ou proches.

Le traitement de la clôture et du portail ne devra pas créer de rupture disgracieuse depuis l'espace public, par une taille, un traitement et des teintes inappropriés.

Il est admis que la clôture peut être traitée différemment entre l'alignement et les limites séparatives.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres. Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein en maçonnerie traité de façon uniforme pouvant être recouvert d'un chaperon de tuiles creuses ou romanes ou de couvertines;
- soit d'un mur bahut, d'une hauteur de 1,30 mètre maximum, surmonté d'une grille, d'un grillage souple ou rigide ou d'éléments à claire-voie ou jointifs;
- soit d'un simple grillage sur potelets métalliques sans soubassement apparent, d'une simple grille ou d'un grillage rigide sur un soubassement d'une hauteur maximum de 0,50 mètre ;

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés...

Les couleurs des murs doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives et en harmonie avec celles des façades des constructions* (se référer au nuancier déposé en mairie).

Les enduits doivent avoir une finition talochée ou grain fin et ne doivent pas comporter de motifs.

Les portails doivent être de conception sobre, et créer une unité cohérente avec l'ensemble de la clôture en termes de hauteur, de nature et de teinte.

2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

A. Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

- Les constructions* dont l'aspect général (mas provençal, chalet, maison normande, style Louisiane...) ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- Les volumes doivent être simples, les façades sobres, sans imitations d'éléments architecturaux anciens tels que des colonnes.

- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés...
- Les couleurs des façades et des menuiseries doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives (se référer au nuancier déposé en mairie). Toutes les façades d'une construction doivent être de la même couleur.
- Les enduits doivent avoir une finition talochée ou grain fin et ne doivent pas comporter de motifs.
- L'aspect des annexes* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol supérieure à 12 m² doit être en harmonie avec celui des bâtiments principaux.

B. Prescriptions applicables aux constructions d'architecture moderne ou bioclimatique

- Les constructions* d'architecture moderne ou bioclimatique sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

C. Prescriptions applicables aux autres constructions

1) Ouvrages bioclimatiques

- Les panneaux solaires et autres ouvrages bioclimatiques peuvent être :
 - soit posés sur le terrain dans des parties peu visibles (adossés à une haie, un talus, un mur...);
 - soit, à condition qu'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture :
 - posés sur les murs des constructions* ;
 - intégrés aux toitures des constructions* ou, à défaut, s'ils présentent la même pente que ces toitures, posés sur celles-ci.

2) Toitures

- Les toitures doivent être simples. Elles doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction* et leur pente doit être comprise entre 30 et 50 %. Toutefois la pente minimale des toitures des annexes* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 12 m² est réduite à 20 % et la pente des vérandas et marquises n'est pas réglementée.
- L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.
- Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes à condition qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction* de taille plus importante.
- Les toitures terrasses sont interdites sauf éventuellement comme élément restreint de liaison ou sauf si, à condition qu'elles soient implantées en recul par rapport aux limites séparatives, elles sont accolées au bâtiment principal et servent de prolongement d'un niveau d'habitation intérieur.
- Les égouts de toiture de section rectangulaire sont interdits.
- Les auvents et avancées de toitures doivent être supportés par un linteau droit.
- En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.

3) Débords

- Les toitures doivent, sauf en limite séparative, avoir un débord d'au moins 0,50 mètre mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur. Toutefois cette disposition n'est pas exigée pour les vérandas, les marquises, les annexes* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m² et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.

4) Couvertures

- Les couvertures en matériaux ayant l'aspect de fibrociment, bardeaux d'asphalte, tôle acier, chaume et autres matériaux non adaptés au lieu ou au caractère de la zone sont interdites. Toutefois cette disposition n'est pas exigée pour les annexes* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m².
- Les couleurs brun foncé, jaune paille et rouge vif sont interdites (se référer aux couleurs et aux formes des modèles déposés en mairie).
- Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect.
- Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits.

5) Ouvertures dans les toitures

- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines...).

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Deux places de stationnement par logement sont exigées au minimum. Toutefois aucune place de stationnement n'est exigée en cas d'extensions* qui n'ont pas pour effet de créer des nouveaux logements.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, sauf impératif technique.
- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les haies doivent être constituées d'essences variées alternant caduques et persistantes.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.



CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB concerne les zones périphériques moins denses.

Les constructions s'y édifient généralement en recul par rapport aux voies et en ordre discontinu.

Elle comprend essentiellement des habitations et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat.

Les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Inondation, annexées au dossier, doivent être respectées dans toute la zone.

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions* à usage d'exploitation agricole* ou forestière.
- Les garages collectifs non liés à une opération de construction.
- Les terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs*, les habitations légères de loisirs.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Les dépôts de véhicules* ;
 - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
 - Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.

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

- Les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n° 4) localisées sur le plan de zonage (pièce n° 5) doivent être respectées.
- Les constructions à usage commercial*, artisanal*, industriel*, d'entrepôt, les installations classées pour la protection de l'environnement* sont autorisées à condition que, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

- Les constructions à usage d'annexes* indépendantes physiquement du bâtiment principal sont autorisées à condition qu'elles soient implantées dans une zone urbaine et dans la limite, à l'exception des piscines, d'une emprise au sol* cumulée de 50 m².
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

- Le projet peut être refusé sur des terrains* qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions* ou des aménagements envisagés, 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 ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique, sauf dans les cas suivants :
 - Impossibilité technique liée à l'implantation des constructions existantes ou à la configuration du terrain ;
 - Le long des voies de desserte intérieure des opérations d'aménagement d'ensemble si les portails sont pourvus d'un système d'ouverture automatique donnant à l'intérieur de la propriété et ne nécessitant pas l'immobilisation, même temporaire, d'un véhicule sur la voie.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation* ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toute construction* dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et doit se conformer à la réglementation en vigueur.

2.) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale ou industrielle dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'autorité administrative compétente peut imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

4.) Autres réseaux :

- Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains* privatifs et dans les opérations d'aménagement d'ensemble*.
- Le raccordement en fibre optique des opérations d'aménagement d'ensemble* doit être prévu.

5.) Eclairage des voies :

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux lots de lotissements et aux terrains issus de divisions en propriété ou en jouissance.

- L'implantation des constructions* à l'alignement* des voies publiques ou sur la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique s'applique aux murs des bâtiments, les débords de toitures, saillies, balcons, encorbellements n'étant pas pris en compte, au-delà de 3,5 mètres de hauteur, dans la limite de 1 mètre de débordement.
- L'implantation des constructions* en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions*.
- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction* au point le plus proche de l'alignement* opposé des voies publiques et de la limite d'emprise opposée des voies privées ouvertes à la circulation publique doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
- Cette disposition n'est pas exigée dans les cas suivants :
 - Aménagement* ou extension* de constructions* existantes implantées différemment si l'extension* n'aggrave pas la situation de ces constructions* par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel... ;
 - Groupe de constructions* comprises dans une opération d'aménagement d'ensemble* et édifiées le long d'une voie de desserte intérieure ;
 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.

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

Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux lots de lotissements et aux terrains issus de divisions en propriété ou en jouissance.

- L'implantation des constructions* sur les limites séparatives s'applique aux murs.
- L'implantation des constructions* en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions*.
- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction* au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être :
 - soit égale à 0,50 mètre ;
 - soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Toutefois les constructions* sont admises en limite séparative :
 - si elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble* et sur les seules limites séparatives internes de cette opération ;
 - ou si elles sont de volume et d'aspect homogène, jointives et édifiées simultanément sur des terrains* contigus ;
 - ou si elles s'appuient sur des constructions* préexistantes de volume et d'aspect homogène, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur un terrain* contigu ;
 - ou si leur hauteur*, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.
- La distance comptée horizontalement de tout point du nu intérieur du bassin des piscines au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1,50 mètre.

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

- Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur* des constructions* est mesurée à partir du sol naturel* existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.
- La hauteur* des constructions* ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout des toitures, 10 mètres au faîtage des toitures, 8 mètres à l'acrotère des toitures terrasses.
- Toutefois une hauteur* supérieure est admise pour l'extension* des constructions* existantes afin de permettre la continuité des faîtages.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur*.
- Il n'est pas fixé de hauteur* maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.

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

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions* peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site. L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions*, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

1 - IMPLANTATION ET ABORDS

A. Implantation et mouvements de sol

- L'implantation des constructions* doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Elles doivent être conçues en fonction du terrain et notamment de la pente, en créant si nécessaire des demi-niveaux, afin de limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.
- La conception des constructions* doit être adaptée à la configuration du terrain naturel :
 - En cas de terrain en pente, la différence de niveau entre le terrain après travaux et le terrain naturel d'origine ne doit en aucun cas excéder 1 mètre (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages) et la hauteur des murs de soutènement ne doit pas dépasser un mètre afin de réduire l'impact visuel sur le site ;
 - Les éventuels mouvements de sol doivent être limités et étalés ;
 - Les enrochements sont interdits ainsi que, pour éviter l'effet « taupinière », les buttes de terre ;
 - En cas de terrain plat, les déblais et remblais sont interdits.

B. Clôtures

Tout projet de clôture et de portail, le long des voies et emprises publiques ainsi que le long des voies privées ouvertes à la circulation publique, devra démontrer sa cohérence avec la nature de la construction ou des constructions occupant la parcelle, son insertion dans le linéaire urbain, et s'intégrer harmonieusement aux clôtures voisines et/ou proches. Le traitement de la clôture et du portail ne devra pas créer de rupture disgracieuse depuis l'espace public, par une taille, un traitement et des teintes inappropriés.

Il est admis que la clôture peut être traitée différemment entre l'alignement et les limites séparatives.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,75 mètre. Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein en maçonnerie traité de façon uniforme pouvant être recouvert d'un chaperon de tuiles creuses ou romanes ou de couvertines;
- soit d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'une grille, d'un grillage souple ou rigide ou d'éléments à claire-voie ou jointifs ;
- soit d'un simple grillage sur potelets métalliques sans soubassement apparent, d'une simple grille ou d'un grillage rigide sur un soubassement d'une hauteur maximum de 0,50 mètre ;

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés...

Les couleurs des murs doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives et en harmonie avec celles des façades des constructions* (se référer au nuancier déposé en mairie).

Les portails doivent être de conception sobre, et créer une unité cohérente avec l'ensemble de la clôture en termes de hauteur, de nature et de teinte.

2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

A. Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

- Les constructions* dont l'aspect général (mas provençal, chalet, maison normande, style Louisiane...) ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- Les volumes doivent être simples, les façades sobres, sans imitations d'éléments architecturaux anciens tels que des colonnes.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés...
- Les couleurs des façades et des menuiseries doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives (se référer au nuancier déposé en mairie). Toutes les façades d'une construction doivent être de la même couleur.
- L'aspect des annexes* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol supérieure à 12 m² doit être en harmonie avec celui des bâtiments principaux.

B. Prescriptions applicables aux constructions d'architecture moderne ou bioclimatique

- Les constructions* d'architecture moderne ou bioclimatique sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

C. Prescriptions applicables aux autres constructions

1) Ouvrages bioclimatiques

- Les panneaux solaires et autres ouvrages bioclimatiques peuvent être :
 - . soit posés sur le terrain dans des parties peu visibles (adossés à une haie, un talus, un mur...);
 - . soit, à condition qu'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture :
 - posés sur les murs des constructions* ;
 - intégrés aux toitures des constructions* ou, à défaut, s'ils présentent la même pente que ces toitures, posés sur celles-ci.

2) Toitures

- Les toitures doivent être simples. Elles doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction* et leur pente doit être comprise entre 30 et 50 %. Toutefois la pente minimale des toitures des annexes* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 12 m² est réduite à 20 % et la pente des vérandas et marquises n'est pas réglementée.
- L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.
- Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes à condition qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction* de taille plus importante.

- Les toitures terrasses sont interdites sauf éventuellement comme élément restreint de liaison ou sauf si, à condition qu'elles soient implantées en recul par rapport aux limites séparatives, elles sont accolées au bâtiment principal et servent de prolongement d'un niveau d'habitation intérieur.
- Les égouts de toiture de section rectangulaire sont interdits.
- Les auvents et avancées de toitures doivent être supportés par un linteau droit.
- En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.

3) Débords

- Les toitures doivent, sauf en limite séparative, avoir un débord d'au moins 0,50 mètre mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur. Toutefois cette disposition n'est pas exigée pour les vérandas, les marquises, les annexes* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m² et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.

4) Couvertures

- Les couvertures en matériaux ayant l'aspect de fibrociment, bardeaux d'asphalte, tôle acier, chaume et autres matériaux non adaptés au lieu ou au caractère de la zone sont interdites. Toutefois cette disposition n'est pas exigée pour les annexes* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m².
- Les couleurs brun foncé, jaune paille et rouge vif sont interdites (se référer aux couleurs et aux formes des modèles déposés en mairie).
- Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect.
- Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits.

5) Ouvertures dans les toitures

- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines...).

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Deux places de stationnement par logement sont exigées au minimum. Toutefois aucune place de stationnement n'est exigée en cas d'extensions* qui n'ont pas pour effet de créer des nouveaux logements.
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, des places pour les véhicules des visiteurs réparties sur l'opération sont exigées en plus à raison d'une place par logement.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

- Les opérations d'aménagement d'ensemble* doivent disposer d'espaces libres communs, non compris les aires de stationnement et la voirie, dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement. En outre la superficie de tout espace libre commun ne doit pas être inférieure à 200 m².

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, sauf impératif technique.
- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les haies doivent être constituées d'essences variées alternant caduques et persistantes.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes, peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments, notamment de stockage, ou installations d'activités admis dans la zone.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux lots de lotissements et aux terrains issus de divisions en propriété ou en jouissance.

- Le coefficient d'occupation du sol* est fixé à 0,40.
- Le coefficient d'occupation du sol* n'est pas applicable dans les cas suivants :
 - Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - Travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments anciens dans le cadre du volume bâti existant.



TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

La zone 1AU, actuellement peu équipée, est destinée à une urbanisation organisée.

Sa vocation est d'accueillir essentiellement des habitations dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

Une programmation d'ouverture à l'urbanisation est mise en place pour les zones suivantes :

- zone 1AUb à partir de 2021
- zone 1AUc à partir de 2024

Les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Inondation, annexées au dossier, doivent être respectées dans toute la zone.

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions* à usage d'exploitation agricole* ou forestière.
- Les garages collectifs non liés à une opération de construction.
- Les terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs*, les habitations légères de loisirs.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Les dépôts de véhicules* ;
 - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
 - Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.

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

- A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, tout projet doit respecter les conditions ci-après :
 - La zone doit être urbanisée dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble* respectant les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n° 4) localisées sur le plan de zonage (pièce n° 5).

- Les opérations d'aménagement d'ensemble* doivent garantir que les équipements d'infrastructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions*.
- Les constructions à usage commercial*, artisanal*, industriel*, d'entrepôt, les installations classées pour la protection de l'environnement* sont autorisées à condition que, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Les constructions à usage d'annexes* indépendantes physiquement du bâtiment principal sont autorisées à condition qu'elles soient implantées dans la même zone ou dans une zone urbaine et dans la limite, à l'exception des piscines, d'une emprise au sol* cumulée de 50 m².

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

- Le projet peut être refusé sur des terrains* qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions* ou des aménagements envisagés, 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 ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique, sauf dans les cas suivants :
 - Impossibilité technique liée à la configuration du terrain ;
 - Le long des voies de desserte intérieure des opérations d'aménagement d'ensemble si les portails sont pourvus d'un système d'ouverture automatique donnant à l'intérieur de la propriété et ne nécessitant pas l'immobilisation, même temporaire, d'un véhicule sur la voie.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation* ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toute construction* dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et doit se conformer à la réglementation en vigueur.

2.) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale ou industrielle dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'autorité administrative compétente peut imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

4.) Autres réseaux :

- Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains* privatifs et dans les opérations d'aménagement d'ensemble*.
- Le raccordement en fibre optique des opérations d'aménagement d'ensemble* doit être prévu.

5.) Eclairage des voies :

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux lots de lotissements et aux terrains issus de divisions en propriété ou en jouissance.

- L'implantation des constructions* à l'alignement* des voies publiques ou sur la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique s'applique aux murs des bâtiments, les débords de toitures, saillies, balcons, encorbellements n'étant pas pris en compte, au-delà de 3,5 mètres de hauteur, dans la limite de 1 mètre de débordement.
- L'implantation des constructions* en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions*.
- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction* au point le plus proche de l'alignement* opposé des voies publiques et de la limite d'emprise opposée des voies privées ouvertes à la circulation publique doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
- Cette disposition n'est pas exigée dans les cas suivants :
 - Groupe de constructions* comprises dans une opération d'aménagement d'ensemble* et édifiées le long d'une voie de desserte intérieure ;
 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.

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

Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux lots de lotissements et aux terrains issus de divisions en propriété ou en jouissance.

- L'implantation des constructions* sur les limites séparatives s'applique aux murs.
- L'implantation des constructions* en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions*.
- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction* au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être :
 - soit égale à 0,50 mètre ;
 - soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Toutefois les constructions* sont admises en limite séparative :
 - si elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble* et sur les seules limites séparatives internes de cette opération ;
 - ou si elles sont de volume et d'aspect homogène, jointives et édifiées simultanément sur des terrains* contigus ;
 - ou si leur hauteur*, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.
- La distance comptée horizontalement de tout point du nu intérieur du bassin des piscines au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1,50 mètre.

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

- Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur* des constructions* est mesurée à partir du sol naturel* existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.
- La hauteur* des constructions* ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout des toitures, 10 mètres au faîtage des toitures, 8 mètres à l'acrotère des toitures terrasses.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur*.
- Il n'est pas fixé de hauteur* maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions* peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions*, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

1 - IMPLANTATION ET ABORDS

A. Implantation et mouvements de sol

- L'implantation des constructions* doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Elles doivent être conçues en fonction du terrain et notamment de la pente, en créant si nécessaire des demi-niveaux, afin de limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.
- La conception des constructions* doit être adaptée à la configuration du terrain naturel :
 - En cas de terrain en pente, la différence de niveau entre le terrain après travaux et le terrain naturel d'origine ne doit en aucun cas excéder 1 mètre (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages) et la hauteur des murs de soutènement ne doit pas dépasser un mètre afin de réduire l'impact visuel sur le site ;
 - Les éventuels mouvements de sol doivent être limités et étalés ;
 - Les enrochements sont interdits ainsi que, pour éviter l'effet « taupinière », les buttes de terre ;
 - En cas de terrain plat, les déblais et remblais sont interdits.

B. Clôtures

Tout projet de clôture et de portail, le long des voies et emprises publiques ainsi que le long des voies privées ouvertes à la circulation publique, devra démontrer sa cohérence avec la nature de la construction ou des constructions occupant la parcelle, son insertion dans le linéaire urbain, et s'intégrer harmonieusement aux clôtures voisines et/ou proches. Le traitement de la clôture et du portail ne devra pas créer de rupture disgracieuse depuis l'espace public, par une taille, un traitement et des teintes inappropriés.

Il est admis que la clôture peut être traitée différemment entre l'alignement et les limites séparatives.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,75 mètre. Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein en maçonnerie traité de façon uniforme pouvant être recouvert d'un chaperon de tuiles creuses ou romanes ou de couvertines;
- soit d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'une grille, d'un grillage souple ou rigide ou d'éléments à claire-voie ou jointifs ;
- soit d'un simple grillage sur potelets métalliques sans soubassement apparent, d'une simple grille ou d'un grillage rigide sur un soubassement d'une hauteur maximum de 0,50 mètre ;

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés...

Les couleurs des murs doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives et en harmonie avec celles des façades des constructions* (se référer au nuancier déposé en mairie).

Les portails doivent être de conception sobre, et créer une unité cohérente avec l'ensemble de la clôture en termes de hauteur, de nature et de teinte.

- Les supports de coffrets électriques, boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

A. Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

- Les constructions* dont l'aspect général (mas provençal, chalet, maison normande, style Louisiane...) ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- Les volumes doivent être simples, les façades sobres, sans imitations d'éléments architecturaux anciens tels que des colonnes.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés...
- Les couleurs des façades et des menuiseries doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives (se référer au nuancier déposé en mairie). Toutes les façades d'une construction doivent être de la même couleur.
- L'aspect des annexes* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol supérieure à 12 m² doit être en harmonie avec celui des bâtiments principaux.

B. Prescriptions applicables aux constructions d'architecture moderne ou bioclimatique

- Les constructions* d'architecture moderne ou bioclimatique sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

C. Prescriptions applicables aux autres constructions

1) Ouvrages bioclimatiques

- Les panneaux solaires et autres ouvrages bioclimatiques peuvent être :
 - soit posés sur le terrain dans des parties peu visibles (adossés à une haie, un talus, un mur...);
 - soit, à condition qu'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture :
 - posés sur les murs des constructions* ;
 - intégrés aux toitures des constructions* ou, à défaut, s'ils présentent la même pente que ces toitures, posés sur celles-ci.

2) Toitures

- Les toitures doivent être simples. Elles doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction* et leur pente doit être comprise entre 30 et 50 %. Toutefois la pente minimale des toitures des annexes* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 12 m² est réduite à 20 % et la pente des vérandas et marquises n'est pas réglementée.
- L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.
- Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes à condition qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction* de taille plus importante.

- Les toitures terrasses sont interdites sauf éventuellement comme élément restreint de liaison ou sauf si, à condition qu'elles soient implantées en recul par rapport aux limites séparatives, elles sont accolées au bâtiment principal et servent de prolongement d'un niveau d'habitation intérieur.
- Les égouts de toiture de section rectangulaire sont interdits.
- Les auvents et avancées de toitures doivent être supportés par un linteau droit.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.

3) Débords

- Les toitures doivent, sauf en limite séparative, avoir un débord d'au moins 0,50 mètre mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur. Toutefois cette disposition n'est pas exigée pour les vérandas, les marquises, les annexes* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m² et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.

4) Couvertures

- Les couvertures en matériaux ayant l'aspect de fibrociment, bardeaux d'asphalte, tôle acier, chaume et autres matériaux non adaptés au lieu ou au caractère de la zone sont interdites. Toutefois cette disposition n'est pas exigée pour les annexes* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m².
- Les couleurs brun foncé, jaune paille et rouge vif sont interdites (se référer aux couleurs et aux formes des modèles déposés en mairie).
- Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect.
- Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits.

5) Ouvertures dans les toitures

- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines...).

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Deux places de stationnement par logement sont exigées au minimum. Toutefois aucune place de stationnement n'est exigée en cas d'extensions* qui n'ont pas pour effet de créer des nouveaux logements.
- Des places pour les véhicules des visiteurs réparties sur l'opération sont exigées en plus à raison d'une place par logement..

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

- Les opérations d'aménagement d'ensemble* doivent disposer d'espaces libres communs, non compris les aires de stationnement et la voirie, dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement. En outre la superficie de tout espace libre commun ne doit pas être inférieure à 200 m².
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, sauf impératif technique.

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les haies doivent être constituées d'essences variées alternant caduques et persistantes.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes, peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments, notamment de stockage, ou installations d'activités admises dans la zone.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.



CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

La zone 2AU est réservée à l'urbanisation et destinée à accueillir essentiellement des habitations.

Elle ne peut être ouverte à l'urbanisation que par une procédure spécifique.

Les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Inondation, annexées au dossier, doivent être respectées dans toute la zone.

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU 2.

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

A condition de ne pas compromettre l'aménagement futur de la zone, sont admis :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.
- Les clôtures.

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

- Le projet peut être refusé sur des terrains* qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions* ou des aménagements envisagés, 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 ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- 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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique, sauf en cas d'impossibilité technique liée à la configuration du terrain.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation* ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2.) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'autorité administrative compétente peut imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

4.) Autres réseaux :

- Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain.

5.) Eclairage des voies :

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- L'implantation des constructions* à l'alignement* des voies publiques ou sur la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique s'applique aux murs des bâtiments, les débords de toitures, saillies, balcons, encorbellements n'étant pas pris en compte, au-delà de 3,5 mètres de hauteur, dans la limite de 1 mètre de débordement.
- L'implantation des constructions* en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions*.
- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction* au point le plus proche de l'alignement* opposé des voies publiques et de la limite d'emprise opposée des voies privées ouvertes à la circulation publique doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
- Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.

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

- L'implantation des constructions* en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions*.
- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction* au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.

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

- Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

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

- Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT

- Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

- Non réglementé.

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.



TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A est une zone de richesses naturelles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend les secteurs :

- Ae dans lequel l'évolution des constructions* existantes est admise sous conditions ;
- An d'urbanisation à long terme.

Les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Inondation, annexées au dossier, doivent être respectées dans toute la zone.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2.

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

Sont admis :

Dans la zone A à l'exception des secteurs Ae et An

- A condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole*, les constructions* et installations suivantes :
 - Les bâtiments agricoles et les installations, classées ou non pour la protection de l'environnement*, nécessaires aux exploitations agricoles* professionnelles.
 - Les constructions à usage d'habitation* et leurs annexes* nécessaires au bon fonctionnement d'une exploitation agricole* professionnelle, à condition qu'elles soient implantées à une distance maximale de 100 mètres des bâtiments d'exploitation.
 - Les serres, tunnels, silos, retenues collinaires.
- Les locaux de transformation, de conditionnement et de vente des produits provenant de l'exploitation à condition qu'ils soient complémentaires et accessoires à une exploitation agricole* professionnelle existante.

- Les installations de tourisme à la ferme suivantes : camping à la ferme, gîtes ruraux dans la limite de 200 m² de surface de plancher* par exploitation, gîtes d'étape, chambres d'hôtes, fermes auberges, fermes pédagogiques..., uniquement dans les constructions* existantes autres que les bâtiments à structure métallique, les bâtiments en moellons tels que hangars, stabulations, les bâtiments destinés à l'élevage hors sol et les poulaillers, et à condition qu'elles soient complémentaires et accessoires à une exploitation agricole* professionnelle existante.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.
- Les bâtiments d'élevage ou d'engraissement des nouveaux sièges d'exploitation agricole*, à l'exclusion des élevages de type familial, à condition qu'ils soient au moins éloignés de 100 mètres des limites des zones urbaines et à urbaniser.
- Les clôtures.
- Les démolitions.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

Dans le secteur Ae

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.
- L'aménagement* des constructions à usage d'habitation* existantes.
- L'extension des constructions à usage d'habitation* existantes d'une emprise au sol* minimale de 50 m² dans la limite totale de 50 m² de surface de plancher* supplémentaire à partir de la date d'approbation du plan local d'urbanisme.
- L'aménagement* et l'extension* des autres constructions* existantes.
- Le changement de destination* à vocation artisanale* des constructions* existantes, dans le volume existant et le respect de l'aspect architectural initial et à condition qu'il n'existe pas d'exploitation agricole* en activité à moins de 100 mètres.
- Les constructions à usage d'annexes* indépendantes physiquement du bâtiment principal à condition qu'elles soient implantées dans le même secteur et dans la limite, à l'exception des piscines, d'une emprise au sol* cumulée de 50 m².
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.
- Les clôtures.
- Les démolitions.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

Dans le secteur An

- A condition de ne pas compromettre l'aménagement futur du secteur :
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.
 - Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.
 - Les clôtures.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

- Le projet peut être refusé sur des terrains* qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions* ou des aménagements envisagés, 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 ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique, sauf en cas d'impossibilité technique liée à l'implantation des constructions existantes ou à la configuration du terrain.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation* ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toute construction* dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et doit se conformer à la réglementation en vigueur.

2.) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toutefois, en l'attente du réseau collectif d'assainissement ou en l'absence de réseau, toute construction* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'autorité administrative compétente peut imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

4.) Autres réseaux :

- Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains* privatifs.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement d'eaux usées, la superficie du terrain* doit permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- L'implantation des constructions* en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions*.
- Les constructions* doivent être implantées en recul par rapport aux voies selon les modalités suivantes :
 - 10 mètres par rapport à l'alignement* des routes départementales ;
 - 5 mètres par rapport à l'alignement* des autres voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Ces dispositions ne sont pas exigées dans les cas suivants :
 - Aménagement* ou extension* de constructions* existantes implantées différemment si l'extension* n'aggrave pas la situation de ces constructions* par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel... ;
 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.

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

- L'implantation des constructions* sur les limites séparatives s'applique aux murs.
- L'implantation des constructions* en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions*.
- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction* au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être :
 - soit égale à 0,50 mètre ;
 - soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- Toutefois les constructions* sont admises en limite séparative si leur hauteur*, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.
- La distance comptée horizontalement de tout point du nu intérieur du bassin des piscines au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1,50 mètre.

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

- Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Dans le secteur Ae, l'emprise au sol maximale des constructions* est fixée à 0,50.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur* des constructions* est mesurée à partir du sol naturel* existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.
- La hauteur* des constructions* ne doit pas dépasser :
 - 7 mètres à l'égout des toitures, 10 mètres au faîtage des toitures, 8 mètres à l'acrotère des toitures terrasses pour les constructions à usage d'habitation* ;
 - 12 mètres à l'égout des toitures pour les autres constructions*.
- Toutefois une hauteur* supérieure est admise pour l'extension* des constructions* existantes afin de permettre la continuité des faîtages.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- Il n'est pas fixé de hauteur* maximale :
 - pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'exploitation agricole* ;
 - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions* peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions*, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

1 - IMPLANTATION ET ABORDS

A. Implantation et mouvements de sol

- L'implantation des constructions* doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Elles doivent être conçues en fonction du terrain et notamment de la pente, en créant si nécessaire des demi-niveaux, afin de limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.
- La conception des constructions* doit être adaptée à la configuration du terrain naturel :
 - En cas de terrain en pente, la différence de niveau entre le terrain après travaux et le terrain naturel d'origine ne doit en aucun cas excéder 1 mètre (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages) et la hauteur des murs de soutènement ne doit pas dépasser un mètre afin de réduire l'impact visuel sur le site ;
 - Les éventuels mouvements de sol doivent être limités et étalés ;
 - Les enrochements sont interdits ainsi que, pour éviter l'effet « taupinière », les buttes de terre ;
 - En cas de terrain plat, les déblais et remblais sont interdits.

B. Clôtures

Tout projet de clôture et de portail, le long des voies et emprises publiques ainsi que le long des voies privées ouvertes à la circulation publique, devra démontrer sa cohérence avec la nature de la construction ou des constructions occupant la parcelle, son insertion dans le linéaire urbain, et s'intégrer harmonieusement aux clôtures voisines et/ou proches.

Le traitement de la clôture et du portail ne devra pas créer de rupture disgracieuse depuis l'espace public, par une taille, un traitement et des teintes inappropriés.

Il est admis que la clôture peut être traitée différemment entre l'alignement et les limites séparatives.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres. Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein en maçonnerie traité de façon uniforme pouvant être recouvert d'un chaperon de tuiles creuses ou romanes ou de couvertines;
- soit d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 1,30 mètre, surmonté d'une grille, d'un grillage souple ou rigide ou d'éléments à claire-voie ou jointifs ;
- soit d'un simple grillage sur potelets métalliques sans soubassement apparent, d'une simple grille ou d'un grillage rigide sur un soubassement d'une hauteur maximum de 0,50 mètre ;

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés...

Les couleurs des murs doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives et en harmonie avec celles des façades des constructions* (se référer au nuancier déposé en mairie).

Les enduits doivent avoir une finition talochée ou grain fin et ne doivent pas comporter de motifs.

Les portails doivent être de conception sobre, et créer une unité cohérente avec l'ensemble de la clôture en termes de hauteur, de nature et de teinte.

2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

A. Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

- Les constructions* dont l'aspect général (mas provençal, chalet, maison normande, style Louisiane...) ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- Les volumes doivent être simples, les façades sobres, sans imitations d'éléments architecturaux anciens tels que des colonnes.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés...
- Les couleurs des façades et des menuiseries doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives (se référer au nuancier déposé en mairie). Toutes les façades d'une construction doivent être de la même couleur.
- Les enduits doivent avoir une finition talochée ou grain fin et ne doivent pas comporter de motifs.
- L'aspect des annexes* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol supérieure à 12 m² doit être en harmonie avec celui des bâtiments principaux.

B. Prescriptions applicables aux constructions d'architecture moderne ou bioclimatique

- Les constructions* d'architecture moderne ou bioclimatique sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

C. Prescriptions applicables aux constructions à usage d'habitation d'architecture traditionnelle

1) Ouvrages bioclimatiques

- Les panneaux solaires et autres ouvrages bioclimatiques peuvent être :
 - soit posés sur le terrain dans des parties peu visibles (adossés à une haie, un talus, un mur...);
 - soit, à condition qu'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture :
 - posés sur les murs des constructions* ;
 - intégrés aux toitures des constructions* ou, à défaut, s'ils présentent la même pente que ces toitures, posés sur celles-ci.

2) Toitures

- Les toitures doivent être simples. Elles doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction* et leur pente doit être comprise entre 30 et 50 %. Toutefois la pente minimale des toitures des annexes* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 12 m² est réduite à 20 % et la pente des vérandas et marquises n'est pas réglementée.
- L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.
- Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes à condition qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction* de taille plus importante.

- Les toitures terrasses sont interdites sauf éventuellement comme élément restreint de liaison ou sauf si, à condition qu'elles soient implantées en recul par rapport aux limites séparatives, elles sont accolées au bâtiment principal et servent de prolongement d'un niveau d'habitation intérieur.
- Les égouts de toiture de section rectangulaire sont interdits.
- Les auvents et avancées de toitures doivent être supportés par un linteau droit.
- En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.

3) Débords

- Les toitures doivent, sauf en limite séparative, avoir un débord d'au moins 0,50 mètre mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur. Toutefois cette disposition n'est pas exigée pour les vérandas, les marquises, les annexes* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m² et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.

4) Couvertures

- Les couvertures en matériaux ayant l'aspect de fibrociment, bardeaux d'asphalte, tôle acier, chaume et autres matériaux non adaptés au lieu ou au caractère de la zone sont interdites. Toutefois cette disposition n'est pas exigée pour les annexes* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m².
- Les couleurs brun foncé, jaune paille et rouge vif sont interdites (se référer aux couleurs et aux formes des modèles déposés en mairie).
- Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect.
- Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits.

5) Ouvertures dans les toitures

- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines...).

D. Prescriptions applicables aux autres constructions

1) Ouvrages bioclimatiques

- Les panneaux solaires et autres ouvrages bioclimatiques peuvent être :
 - soit posés sur le terrain dans des parties peu visibles (adossés à une haie, un talus, un mur...);
 - soit, à condition qu'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture :
 - posés sur les murs des constructions* ;
 - intégrés aux toitures des constructions* ou, à défaut, s'ils présentent la même pente que ces toitures, posés sur celles-ci.

2) Toitures

- Les toitures doivent être simples. Elles doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction* et leur pente, sauf celle des serres et des tunnels qui n'est pas réglementée, doit être comprise entre 20 et 50 %.
- Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes à condition qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction* de taille plus importante.

- Les égouts de toiture de section rectangulaire sont interdits.
- En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.

3) Couvertures

- Les couleurs brun foncé, jaune paille et rouge vif sont interdites (se référer aux couleurs déposées en mairie).
- Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Deux places de stationnement par logement sont exigées au minimum. Toutefois aucune place de stationnement n'est exigée en cas d'extensions* qui n'ont pas pour effet de créer des nouveaux logements.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, sauf impératif technique.
- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les haies doivent être constituées d'essences variées alternant caduques et persistantes.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes, peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments, notamment de stockage, ou installations d'activités admises dans la zone.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet.



TITRE V

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES
NATURELLES ET FORESTIERES**



CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N recouvre les espaces 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'espaces naturels.

Elle comprend les secteurs :

- Ne dans lequel l'évolution des constructions* existantes est admise sous conditions ;
- Ns de protection des biotopes.

Les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Inondation, annexées au dossier, doivent être respectées dans toute la zone.

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2.

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

- 1.) **Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve de la condition fixée au paragraphe 2 qui suit :**

Dans la zone N à l'exception des secteurs Ne et Ns

- Les constructions* et installations nécessaires à l'activité forestière.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ne portant pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les abris en bois pour animaux parqués, d'une emprise au sol maximale de 20 m² et ouverts intégralement au moins sur une face, dans la limite d'un seul abri par propriété.
- Les étangs, retenus collinaires et autres affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.

- Les clôtures.

Dans le secteur Ne

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.
- L'aménagement* des constructions à usage d'habitation* existantes.
- L'extension des constructions à usage d'habitation* existantes d'une emprise au sol* minimale de 50 m² dans la limite totale de 50 m² de surface de plancher* supplémentaire à partir de la date d'approbation du plan local d'urbanisme.
- L'aménagement* et l'extension* des autres constructions* existantes.
- Le changement de destination* à vocation artisanale* des constructions* existantes, dans le volume existant et le respect de l'aspect architectural initial et à condition qu'il n'existe pas d'exploitation agricole* en activité à moins de 100 mètres.
- Les constructions à usage d'annexes* indépendantes physiquement du bâtiment principal à condition qu'elles soient implantées dans le même secteur et dans la limite, à l'exception des piscines, d'une emprise au sol* cumulée de 50 m².
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.
- Les clôtures.
- Les démolitions.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

Dans le secteur Ns

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif* ne mettant pas en cause la vocation naturelle de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.
- Les clôtures.

2.) Les occupations et utilisations du sol précédentes ne sont admises que si elles respectent la condition ci-après :

- L'impact sur l'environnement des occupations et utilisations du sol admises doit être compatible avec le maintien de la qualité du site.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

- Le projet peut être refusé sur des terrains* qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions* ou des aménagements envisagés, 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 ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique, sauf en cas d'impossibilité technique liée à l'implantation des constructions existantes ou à la configuration du terrain.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation* ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toute construction* dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et doit se conformer à la réglementation en vigueur.

2.) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toutefois, en l'attente du réseau collectif d'assainissement ou en l'absence de réseau, toute construction* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'autorité administrative compétente peut imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

4.) Autres réseaux :

- Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains* privatifs.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement d'eaux usées, la superficie du terrain* doit permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- L'implantation des constructions* en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions*.
- Les constructions* doivent être implantées en recul par rapport aux voies selon les modalités suivantes :
 - 10 mètres par rapport à l'alignement* des routes départementales ;
 - 5 mètres par rapport à l'alignement* des autres voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Ces dispositions ne sont pas exigées dans les cas suivants :
 - Aménagement* ou extension* de constructions* existantes implantées différemment si l'extension* n'aggrave pas la situation de ces constructions* par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel... ;
 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.

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

- L'implantation des constructions* sur les limites séparatives s'applique aux murs.
- L'implantation des constructions* en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions*.
- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction* au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être :
 - soit égale à 0,50 mètre ;
 - soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Toutefois les constructions* sont admises en limite séparative si leur hauteur*, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.
- La distance comptée horizontalement de tout point du nu intérieur du bassin des piscines au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1,50 mètre.

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

- Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Dans le secteur Ne, l'emprise au sol maximale des constructions* est fixée à 0,50.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur* des constructions* est mesurée à partir du sol naturel* existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.
- La hauteur* des constructions* ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout des toitures, 10 mètres au faitage des toitures, 8 mètres à l'acrotère des toitures terrasses.
- Toutefois une hauteur* supérieure est admise pour l'extension* des constructions* existantes afin de permettre la continuité des faitages.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur*.
- Il n'est pas fixé de hauteur* maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions* peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site. L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions*, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

1 - IMPLANTATION ET ABORDS

A. Implantation et mouvements de sol

- L'implantation des constructions* doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Elles doivent être conçues en fonction du terrain et notamment de la pente, en créant si nécessaire des demi-niveaux, afin de limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.
- La conception des constructions* doit être adaptée à la configuration du terrain naturel :
 - En cas de terrain en pente, la différence de niveau entre le terrain après travaux et le terrain naturel d'origine ne doit en aucun cas excéder 1 mètre (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages) et la hauteur des murs de soutènement ne doit pas dépasser un mètre afin de réduire l'impact visuel sur le site ;
 - Les éventuels mouvements de sol doivent être limités et étalés ;
 - Les enrochements sont interdits ainsi que, pour éviter l'effet « taupinière », les buttes de terre ;
 - En cas de terrain plat, les déblais et remblais sont interdits.

B. Clôtures

Tout projet de clôture et de portail, le long des voies et emprises publiques ainsi que le long des voies privées ouvertes à la circulation publique, devra démontrer sa cohérence avec la nature de la construction ou des constructions occupant la parcelle, son insertion dans le linéaire urbain, et s'intégrer harmonieusement aux clôtures voisines et/ou proches.

Le traitement de la clôture et du portail ne devra pas créer de rupture disgracieuse depuis l'espace public, par une taille, un traitement et des teintes inappropriés.

Il est admis que la clôture peut être traitée différemment entre l'alignement et les limites séparatives.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres. Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de

la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

Les clôtures doivent être constituées :

- . soit d'un mur plein en maçonnerie traité de façon uniforme pouvant être recouvert d'un chaperon de tuiles creuses ou romanes ou de couvertines;
- . soit d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 1,30 mètre, surmonté d'une grille, d'un grillage souple ou rigide ou d'éléments à claire-voie ou jointifs ;
- . soit d'un simple grillage sur potelets métalliques sans soubassement apparent, d'une simple grille ou d'un grillage rigide sur un soubassement d'une hauteur maximum de 0,50 mètre ;

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés...

Les couleurs des murs doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives et en harmonie avec celles des façades des constructions* (se référer au nuancier déposé en mairie).

Les enduits doivent avoir une finition talochée ou grain fin et ne doivent pas comporter de motifs.

Les portails doivent être de conception sobre, et créer une unité cohérente avec l'ensemble de la clôture en termes de hauteur, de nature et de teinte.

2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

A. Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

- Les constructions* dont l'aspect général (mas provençal, chalet, maison normande, style Louisiane...) ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- Les volumes doivent être simples, les façades sobres, sans imitations d'éléments architecturaux anciens tels que des colonnes.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés...
- Les couleurs des façades et des menuiseries doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives (se référer au nuancier déposé en mairie). Toutes les façades d'une construction doivent être de la même couleur.
- Les enduits doivent avoir une finition talochée ou grain fin et ne doivent pas comporter de motifs.
- L'aspect des annexes* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol supérieure à 12 m² doit être en harmonie avec celui des bâtiments principaux.

B. Prescriptions applicables aux constructions d'architecture moderne ou bioclimatique

- Les constructions* d'architecture moderne ou bioclimatique sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

C. Prescriptions applicables aux autres constructions

1) Ouvrages bioclimatiques

- Les panneaux solaires et autres ouvrages bioclimatiques peuvent être :
 - soit posés sur le terrain dans des parties peu visibles (adossés à une haie, un talus, un mur...);
 - soit, à condition qu'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture :
 - posés sur les murs des constructions* ;
 - intégrés aux toitures des constructions* ou, à défaut, s'ils présentent la même pente que ces toitures, posés sur celles-ci.

2) Toitures

- Les toitures doivent être simples. Elles doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction* et leur pente doit être comprise entre 30 et 50 %. Toutefois la pente minimale des toitures des annexes* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 12 m² est réduite à 20 % et la pente des vérandas et marquises n'est pas réglementée.
- L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.
- Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes à condition qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction* de taille plus importante.
- Les toitures terrasses sont interdites sauf éventuellement comme élément restreint de liaison ou sauf si, à condition qu'elles soient implantées en recul par rapport aux limites séparatives, elles sont accolées au bâtiment principal et servent de prolongement d'un niveau d'habitation intérieur.
- Les égouts de toiture de section rectangulaire sont interdits.
- Les auvents et avancées de toitures doivent être supportés par un linteau droit.
- En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.

3) Débords

- Les toitures doivent, sauf en limite séparative, avoir un débord d'au moins 0,50 mètre mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur. Toutefois cette disposition n'est pas exigée pour les vérandas, les marquises, les annexes* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m² et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.

4) Couvertures

- Les couvertures en matériaux ayant l'aspect de fibrociment, bardeaux d'asphalte, tôle acier, chaume et autres matériaux non adaptés au lieu ou au caractère de la zone sont interdites. Toutefois cette disposition n'est pas exigée pour les annexes* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m².
- Les couleurs brun foncé, jaune paille et rouge vif sont interdites (se référer aux couleurs et aux formes des modèles déposés en mairie).
- Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect.
- Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits.

5) Ouvertures dans les toitures

- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines...).

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Deux places de stationnement par logement sont exigées au minimum. Toutefois aucune place de stationnement n'est exigée en cas d'extensions* qui n'ont pas pour effet de créer des nouveaux logements.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, sauf impératif technique.
- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les haies doivent être constituées d'essences variées alternant caduques et persistantes.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

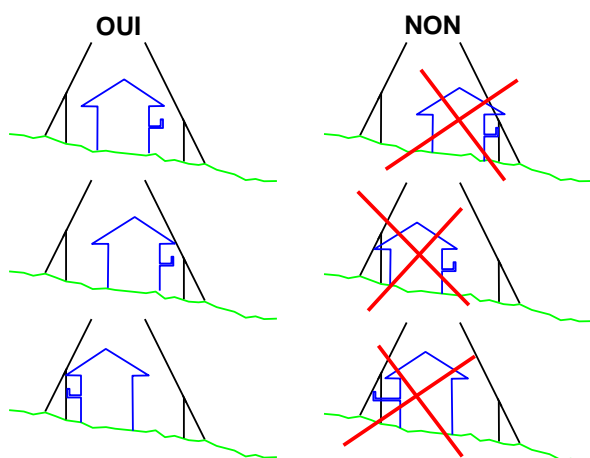
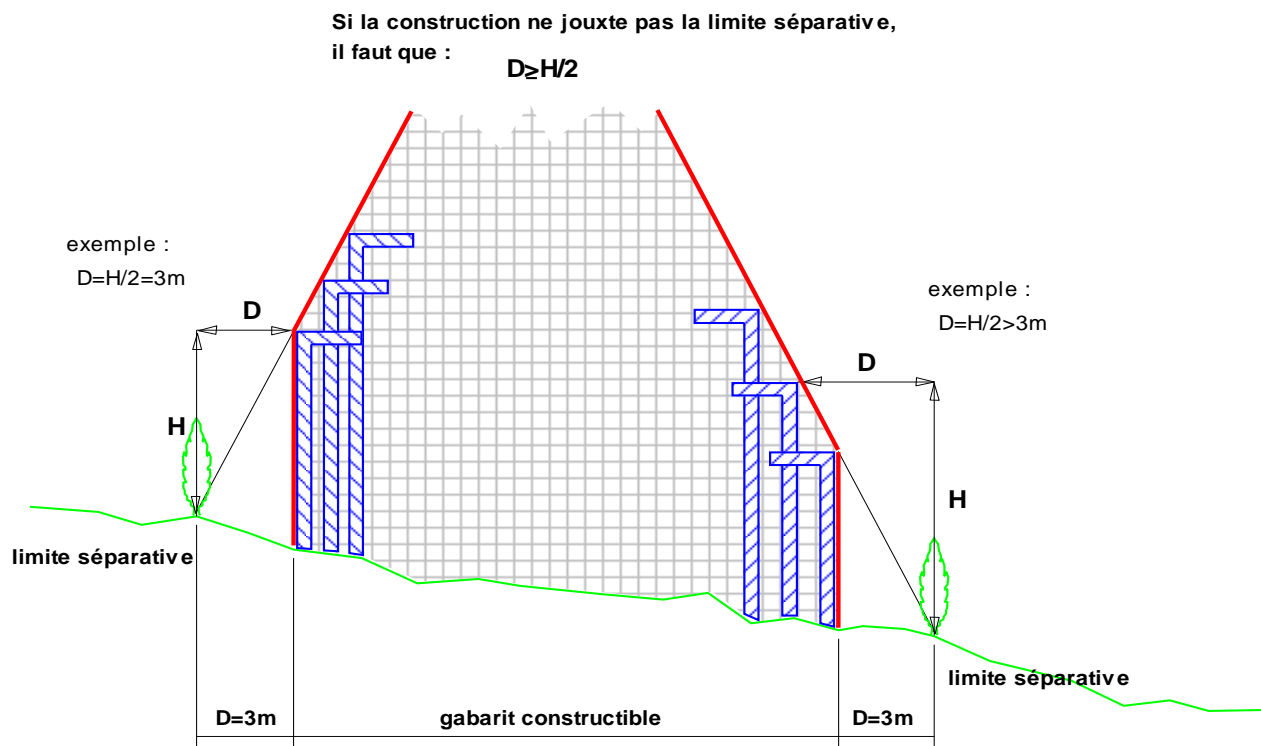


SCHEMAS EXPLICATIFS

Article 7

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

En vertu de cet article, l'implantation d'une construction peut être effectuée soit sur une limite parcellaire, soit en respectant le prospect réglementaire $D \geq H/2$, lequel ne peut être inférieur à 3 mètres.

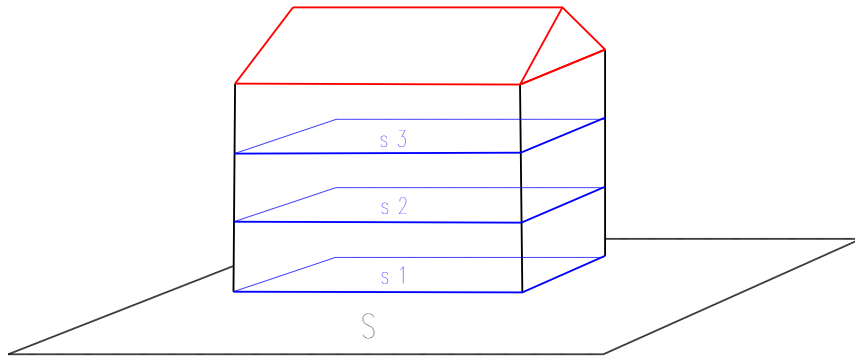


L'appréciation de la distance horizontale entre le bâtiment et la limite séparative doit se faire de tout point du bâtiment. C'est donc la partie la plus avancée de la construction qui doit servir de référence.

Ainsi, dans le cas d'un balcon, la marge d'isolement doit être calculée à partir de l'extrémité du balcon. De même, pour un débord de toiture, élément constitutif du bâtiment, la marge de recul doit être calculée à partir de l'extrémité du débord de la toiture.

Article 14

Rapport entre la surface de plancher d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.





LEXIQUE ET RAPPELS

Aires de jeux et de sports

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de planches à roulettes, de karting ou de circuits automobiles... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Il convient de préciser qu'elles peuvent être ouvertes au public tout en étant de réalisation privée.

Aires de stationnement ouvertes au public

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public susceptibles de contenir au moins 10 unités et pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Les aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie d'accès ou des aménagements de la surface du sol.

Alignement

L'alignement détermine la limite entre le domaine public et la propriété privée. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas. Il ne faut pas confondre l'alignement et la marge de recul qui a pour objet l'implantation des constructions par rapport à la voie.

Aménagement

Tous travaux (même créateurs de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Annexe

Construction constituant, sur la même assiette foncière que le bâtiment principal, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, piscine...).

Carrière

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis par le Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

Changement de destination

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone toute nouvelle destination visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

Coefficient d'emprise au sol (C.E.S.)

L'emprise au sol d'un bâtiment correspond à la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment au sol.

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre cette projection et la surface totale sur laquelle il est implanté.

Coefficient qui s'applique à la surface d'une parcelle ou d'îlot en vue de définir la surface susceptible d'être construite.

Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

1) La fixation des C.O.S.

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent fixer des C.O.S. dans les zones U et AU. Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La densité maximale de construction fixée par le C.O.S. est comprise en général entre 0,1 et 3.

2) Pour déterminer la surface de plancher constructible, le C.O.S. est appliqué à la surface du terrain (exemple : si le C.O.S. est de 0,5 et le terrain de 1000 m², la surface de plancher constructible sera de 500 m²).

La surface du terrain à considérer :

- Comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme. La surface de plancher ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.
- Ne comprend pas la surface des emplacements réservés. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme peut prévoir que, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Constructions

Les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire.

Toutefois, les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent également être réalisés dans le respect des dispositions des articles 1 et 2 du Plan Local d'Urbanisme.

Une réalisation contraire à leurs dispositions peut faire l'objet de sanctions pénales.

Constructions à usage d'habitation

Elles regroupent tous les logements, quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur (propriété individuelle, copropriété, multipropriété...). De même les articles 1 et 2 ne peuvent réglementer le nombre de logements, ni établir une distinction entre les logements collectifs et individuels. En effet le Plan Local d'Urbanisme édicte des règles relatives à l'occupation physique du sol et non à l'aménagement intérieur des constructions autorisées.

Constructions à usage commercial et artisanal

Les constructions à usage de commerce regroupent les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services.

L'artisanat correspond à l'ensemble des activités de fabrication et commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille.

Constructions à usage industriel

Les industries regroupent l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.

Les établissements industriels comprennent l'ensemble des locaux et installations utilisés pour des activités concourant directement à la fabrication de produits commercialisables.

Constructions à usage de stationnement

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui ne constituent pas de surface de plancher, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activité.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Elles recouvrent notamment les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ;
- les établissements pénitentiaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- Les établissements accueillant les personnes âgées (résidences, E.P.A.D., maisons de retraite...) ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les équipements socio-culturels ;
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les cimetières et chambres funéraires ;
- les parcs d'exposition ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...) ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières d'activité) ;
- les « points-relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;
- les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État.

Coupe et abattage d'arbres

La coupe est l'opération présentant un caractère régulier d'exploitation se rattachant à l'idée de sylviculture. L'abattage a un caractère ponctuel ou accidentel.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes où l'établissement d'un Plan Local d'Urbanisme n'a pas encore été rendu public ainsi que dans les espaces boisés classés.

L'autorisation n'est pas exigée dans les 4 cas suivants :

- Le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.
- Les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du Code Forestier.
- Le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion : ce plan comprend un programme de coupe et de travaux d'amélioration, ce qui peut alors être mis à exécution sans autre autorisation préalable.
- Les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière.

Défrichements

Opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière en lui substituant une autre forme d'occupation du sol.

Le défrichement des espaces boisés classés est interdit.

Dépôts de véhicules

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente ;
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux ;
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

Droit de préemption

Il permet à une collectivité publique (ou à un organisme délégué) d'intervenir dans une vente foncière et de faire prévaloir, par rapport à l'acquéreur déclaré ou non, le droit qu'elle tient d'acquérir le bien. Le droit de préemption s'exerce soit dans le cadre des dispositions instituant le droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par le Plan Local d'Urbanisme, soit dans les zones d'aménagement différé.

Emplacements réservés

Ce sont des espaces destinés à recevoir des équipements collectifs et qui sont soumis à un statut spécial afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'une utilisation incompatible avec leur destination.

Ils permettent au Plan Local d'Urbanisme de prévoir une implantation rationnelle des futurs équipements.

Des emplacements peuvent être réservés pour les équipements suivants :

- Voies publiques ;
- Ouvrages publics : équipements d'infrastructure et de superstructure ;
- Installations d'intérêt général : toutes les installations pour la réalisation desquelles la procédure d'expropriation peut être employée et qui ont une fonction collective ;
- Espaces verts publics.

Les collectivités, services et organismes publics peuvent être bénéficiaires d'un emplacement réservé.

Les terrains situés dans les emplacements réservés font l'objet de sujétions particulières qui se substituent provisoirement à celles résultant du règlement de la zone dans laquelle ils se trouvent. Ces sujétions ont pour objet de garantir leur disponibilité : ils ne doivent être ni bâtis, ni densifiés s'ils sont déjà bâtis.

En contrepartie de cette quasi inconstructibilité, les propriétaires des terrains peuvent mettre en demeure d'acquiescer le bénéficiaire de l'emplacement réservé.

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes.

Emprise au sol

L'emprise au sol d'un bâtiment correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Emprise publique

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Il s'agit notamment des voies ferrées, des cours d'eau, des canaux, des jardins publics...

Espace boisé classé

1) Un large champ d'application :

- Quant à la nature du boisement : il peut s'agir des bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.
- Quant à la qualité du boisement : des parcelles en bois de qualité médiocre peuvent être rangées parmi les espaces boisés classés.
- Quant à l'existence même du boisement : le classement peut s'appliquer non seulement aux espaces boisés existants mais aussi aux espaces boisés à créer.

La jurisprudence estime que le Code de l'Urbanisme « ne subordonne pas le classement comme espace boisé à la condition que les terrains qui en font l'objet possèdent déjà à la date de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme toutes les caractéristiques d'un bois, d'une forêt ou d'un parc » (CE 2/12/1992 PAPELARD Req. n° 124045).

- Quant au statut du boisement : le classement peut s'appliquer aux espaces boisés qui font déjà l'objet d'un régime particulier de protection (forêts soumises au régime forestier, forêts domaniales).

2) Faculté ou obligation :

Le classement relève en principe du pouvoir discrétionnaire de l'administration (CE 17/06/1988 METRAL Req. n° 66703).

3) Conséquences :

Toute coupe ou abattage d'arbres est soumise à une autorisation préalable, sauf quand le déboisement envisagé relève d'une mesure d'entretien ou quand il relève déjà d'un régime d'autorisation du code forestier.

Le défrichement est interdit.

Est également interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Exploitation agricole

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

Sont aussi réputées agricoles les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

Extension

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

Hauteur

La hauteur maximum de toute construction peut résulter de l'application simultanée des deux limitations suivantes :

- Une hauteur absolue autorisée dans la zone considérée ;
- Une hauteur relative par rapport aux propriétés riveraines.

1) Hauteur absolue : la hauteur absolue est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment ou à l'égout de toiture, à l'exception des gaines, cheminées et autres ouvrages techniques.

2) Hauteur relative : la hauteur relative résulte d'articles du Code de l'Urbanisme.

Ces articles n'ont pas pour objectif premier de déterminer une hauteur mais de fixer des conditions d'implantation des bâtiments. Leur application conduit à fixer un plafond de hauteur, variable suivant la distance des bâtiments les uns par rapport aux autres, la largeur des voies et la dimension des terrains.

Installation classée pour la protection de l'environnement

Sont considérées comme installations classées les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières, et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui par leur nature peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

Opérations d'aménagement d'ensemble

Il s'agit des opérations réalisées dans le cadre de procédures de lotissements, de permis groupés ou de zones d'aménagement concerté.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux... ainsi que des ouvrages privés de même nature.

Parc résidentiel de loisirs

Terrain aménagé pour l'accueil d'habitations légères de loisirs (HLL) et éventuellement de caravanes.

Parcelle

Ce terme fait référence aux unités cadastrales permettant une désignation précise renvoyant aux plans et à la matrice. La notion de parcelle relève du régime fiscal et n'a aucun effet vis à vis de l'occupation des sols.

Plan de masse

Les documents graphiques du plan local d'urbanisme font apparaître dans les zones U et AU, s'il y a lieu, les secteurs pour lesquels un plan de masse coté à trois dimensions définit des règles spéciales.

Projet d'intérêt général

Le Code de l'Urbanisme définit le PIG :

- Peut constituer un PIG au sens de l'article L. 121-9 tout projet d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique.
- Le projet doit être destiné à la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'équipement, au fonctionnement d'un service public, à l'accueil et au logement des personnes défavorisées ou de ressources modestes, à la protection du patrimoine naturel ou culturel, à la prévention des risques, à la mise en valeur des ressources naturelles ou à l'aménagement agricole et rural.
- Le projet doit avoir fait l'objet :
 - soit d'une délibération ou d'une décision d'une personne ayant la capacité d'exproprier, arrêtant le principe et les conditions de réalisation du projet, et mise à la disposition du public ;
 - soit d'une inscription dans un des documents de planification prévus par les lois et règlements, approuvé par l'autorité compétente et ayant fait l'objet d'une publication.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme ne doivent pas empêcher la réalisation de ces projets. Elles doivent au contraire la préparer en prévoyant les mesures nécessaires (réserve de l'emplacement par exemple).

Schéma de cohérence territoriale

1) Objet :

Document d'urbanisme intercommunal qui fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme en matière d'habitat, de développement économique, de loisirs, de déplacements des personnes et des marchandises, de stationnement des véhicules et de régulation du trafic automobile. Pour cela, il fixe, dans le respect des équilibres résultant des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés et détermine les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles ou forestiers. Il apprécie les incidences prévisibles de ces orientations sur l'environnement.

Le schéma est élaboré à l'initiative des communes ou de leurs groupements compétents.

2) Effets juridiques :

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale.

Servitudes d'urbanisme

1) Les obligations imposées par les Plans Locaux d'Urbanisme donnent naissance à des servitudes d'urbanisme. Ces servitudes résultent donc des dispositions des règlements des zones et leur champ d'application est délimité par les documents graphiques.

2) Les servitudes d'urbanisme sont établies dans un but spécifique d'urbanisme pour favoriser l'aménagement harmonieux du territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme.

Il peut s'agir de servitudes passives : interdiction de construire (servitude non aedificandi), interdiction d'élever des constructions au-dessus d'une certaine hauteur..., mais aussi dans certains cas de servitudes actives : obligation de réaliser des plantations, de construire selon certaines normes, etc.

3) Attachées au fonds qu'elles grèvent en quelque main qu'il se trouve, elles entraînent des restrictions importantes des droits de leur propriétaire et peuvent en diminuer considérablement la valeur. Pourtant elles ne donnent pas lieu à indemnisation.

Servitudes d'utilité publique

Elles se caractérisent par trois traits :

1) Créées par la loi, elles sont établies dans le cadre de législations qui poursuivent des buts autres que l'aménagement : conservation du patrimoine, défense nationale, etc. Elles se distinguent donc des servitudes d'urbanisme qui ont pour objet de favoriser un aménagement harmonieux et qui ont leur source dans les documents d'urbanisme. Elles sont classées en 4 catégories :

- Conservation du patrimoine ;
- Utilisation de certaines ressources et équipements ;
- Défense nationale ;
- Salubrité et sécurité publique.

2) Les servitudes s'imposent aux territoires concernés.

Toute servitude pouvant concerner une commune doit s'appliquer à son territoire. De cette obligation découlent trois conséquences :

- 1^{ère} conséquence : les communes qui vont élaborer un Plan Local d'Urbanisme doivent respecter les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation de leur sol.
- 2^{ème} conséquence : les Plans Locaux d'Urbanisme doivent comporter la liste des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol.
- 3^{ème} conséquence : lorsqu'une nouvelle servitude est instituée, le maire doit procéder à la mise à jour du Plan Local d'Urbanisme.

Sol naturel

Sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet de construction qui fait l'objet de la demande.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction:

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation tel qu'il existe à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain

Bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.