

COMMUNE D'ESTIVAREILLES



PLAN LOCAL D'URBANISME – REGLEMENT

3

Approuvé par délibération du
Conseil municipal en date
du 09 SEP. 2010



Le Maire

LIARD

16 RUE PH. BLANCAUD
63000 CLERMONT FERRAND
04 73 34 28 20 - 06 28 06 65 99

ARCHITECTE

DPLG
AUG

03 86 21 05 30
LE SOLAIRE
55-470 BRIMOUILLÉ

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

CADRE JURIDIQUE

p 4

ARTICLES IDENTIQUES A TOUTES LES ZONES

p 8

TITRE II - DISPOSITIONS ZONES URBAINES U

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

p 15

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

p 17

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ud

p 19

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

p 20

TITRE III - DISPOSITIONS ZONES A URBANISER AU

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

p 23

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU_s

p 25

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU_e

p 27

TITRE IV - DISPOSITIONS ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

p 30

TITRE V - DISPOSITIONS ZONES NATURELLES ET FORESTIERES N

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

p 33

LEXIQUE

p 35

COMMUNE DE ESTIVAREILLES



TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

CADRE JURIDIQUE

1- LE PRESENT REGLEMENT EST ETABLI CONFORMEMENT AUX ARTICLES L.123-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de **ESTIVAREILLES**.

Il est susceptible de cesser de s'appliquer (sauf en matière d'espaces boisés classés) dans le périmètre d'une opération d'aménagement dotée d'un règlement particulier et approuvé.

Le règlement du PLU peut être modifié ou révisé à l'occasion de la modification ou de la révision du plan local d'urbanisme. En revanche, il ne peut pas être abrogé.

En cas d'annulation partielle ou totale du PLU, et notamment du règlement, c'est en principe le document approuvé qui lui est immédiatement antérieur qui redeviendra applicable durant le délai d'élaboration du nouveau PLU.

2- PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

2.1- Les articles d'ordre public du Règlement d'Urbanisme :

- R.111-2 : du Code de l'Urbanisme (salubrité et sécurité publique),
- R.111-3-4 : du Code de l'Urbanisme (conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique),
- R.111-5 : du Code de l'Urbanisme (sécurité des usagers - accès - stationnement),
- R.111-15 : du Code de l'Urbanisme (délivrance du permis de construire dans le respect des préoccupations d'environnement),
- R.111-15 : du Code de l'Urbanisme (prise en compte de directive d'aménagement du territoire),
- R.111-21 : du Code de l'Urbanisme (respect du patrimoine urbain, naturel et historique).

2.2 Les articles L.111-9, L.111-10, L.123-6, L.311-2, L.313-2 et R.111-26-2 du Code de l'Urbanisme (permettant d'opposer le sursis à statuer dans certains cas et conditions)

2.3 Les articles L.421-3, L.421-4 L.421-5, du Code de l'Urbanisme (autorisations et déclarations préalables),

2.4 Les articles L.441-1 et -2 du Code de l'Urbanisme (dispositions propres aux aménagements),

2.5 L'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme (les Servitudes d'Utilité Publique), répertoriées dans le document n°5 du présent dossier.

2.6 Les dispositions induites par :

- Les articles L.111-1-4, du Code de l'Urbanisme (conditions de construction au voisinage des grands axes de circulation),

Les arrêtés Préfectoraux pris en application de la réglementation relative à l'isolement acoustique contre les bruits des infrastructures.

3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

3.1 - Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

Les zones peuvent comporter des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières :

- Les zones urbaines U (suffisamment équipées pour y admettre immédiatement des constructions),
- Les zones à urbaniser AU,
- Les zones agricoles A,
- Les zones naturelles et forestières N.

Chaque zone (qui peut contenir différents secteurs) est dotée d'un règlement propre. Toutefois, certaines règles communes en tout ou partie à ces zones, sont mentionnées aux sections 5 et 6 du présent article.

ZONES URBAINES

- ★ Zone Ua Zone centrale du bourg ancien.
- ★ Zone Ub Zone de densité moyenne à faible, correspondant à l'extension urbaine contemporaine avec deux sous secteurs :
 - secteur Ube lié à l'assainissement autonome,
 - secteur Ubs à vocation d'installations sportives.
- ★ Zone Ud Zone urbaine de hameaux ou de groupements à conforter.
- ★ Zone Ue Zone destinée à regrouper les activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services.

- ▶ Un (1) mètre minimum.
- ▶ Trois (3) mètres minimum s'il existe une maison d'habitation implantée sur ladite limite séparative.
- La distance de 3m minimum par rapport à une construction existante sur le même terrain sera ramenée à 1m lorsqu'il s'agira d'un équipement du type "mobilier urbain" (abri, cabine téléphonique, ...).
- Les équipements publics visés au premier alinéa de la présente sous-section ne sont pas assujettis aux dispositions des articles 5, 9 et 14 du règlement de zone.
- Au-delà de 20m² de surface et d'une hauteur supérieure à 3m, les équipements publics sont soumis aux normes applicables à toutes les constructions (articles 5 à 14).

5.3. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES ANTERIEUREMENT A L'ENTREE EN VIGUEUR DU PLU

A. Bâtiment non conforme au règlement de la zone à la date de publication du PLU :

- Si ce sont les règles des articles 1 et 2 qui sont en cause, le permis de construire ne peut être accordé que :
 - pour un changement de destination (accompagné ou non d'extension) vers une utilisation autorisée à l'article 1,
 - pour des travaux qui ont pour objet d'assurer la solidité, d'améliorer l'aspect des constructions existantes et (ou) de permettre une faible extension du bâti existant destinée à rendre mieux habitable ou à améliorer les conditions d'exercice d'une activité ainsi que les conditions de sécurité de celle-ci. Ces dispositions s'appliquent sous réserve que l'affectation du bâtiment existant soit effective à la date de publication du PLU et que les travaux ne soient pas de nature à aggraver la non conformité du bâtiment.
- Si la non conformité tient aux conditions de l'occupation des sols (articles 3 à 13) le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux ayant pour conséquence de rendre le bâtiment plus conforme aux règles applicables, ou étant sans effet sur l'application de ces règles.

B. Bâtiment détruit lors d'un sinistre :

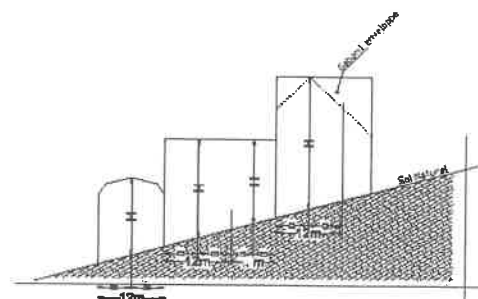
La reconstruction d'un bâtiment à la suite d'un sinistre (qu'elle soit partielle ou totale) peut être autorisée si son propriétaire lors du sinistre ou ses ayants droit à titre gratuit procèdent, dans un délai de 2 ans suivant la date du sinistre, au dépôt d'une demande de permis de construire visant la reconstruction, sur le même terrain, d'un bâtiment de même destination, dans des conditions de surface développée hors œuvre correspondant à celle du bâtiment détruit.

N'est pas considéré comme sinistre pour l'application de l'alinéa précédent, la ruine totale ou partielle d'un bâtiment consécutive à la vétusté de celui-ci.

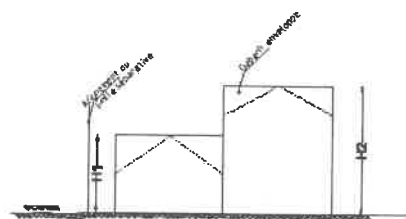
L'autorisation de reconstruire ne peut en principe être autorisée que sous réserve du respect des règles d'implantation et de hauteur sauf si ces dernières ne permettent pas la reconstitution de la surface développée hors œuvre antécédente. En tout état de cause, il ne sera pas fait application des dispositions relatives aux caractéristiques du terrain et au coefficient d'occupation du sol.

5.4. LA DEFINITION DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Hauteur Maximale absolue (H) : La hauteur maximale, fixée aux articles 10 des différentes zones, est la différence d'altitude admise entre tout point de la construction et sa projection verticale sur le sol naturel, tel qu'il apparaît au relevé altimétrique effectué avant tous travaux (et notamment de fouilles ou de remblais).
- Lorsque le terrain naturel est en pente, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 12 mètres environ, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.
- Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.



Calcul de la hauteur par rapport à une voie ou un terrain en pente



Application de la règle de mesure de la hauteur H1 ou H2 de la construction

5.5. LA DEFINITION ET LES DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX AIRES DE STATIONNEMENT

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement (véhicule léger) est de 25m², y compris accès et dégagement.

Si le demandeur ne peut techniquement satisfaire à l'obligation de réaliser des aires de stationnement, il peut :

- soit en être tenu quitte en application de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme (participation ou justification d'une concession à long terme dans un parc existant) ;
- soit réaliser les aires de stationnement sur un autre terrain compris dans un rayon de 200 m du lieu de la construction.

6- DISPOSITIONS INTERRESSANT DES ZONES SPECIFIQUES

6.1. NATUREL

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 4ha) et quelle qu'en soit leur superficie dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou dans une propriété d'une collectivité locale.

6.2. ARCHITECTURAL ET URBAIN

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quel que usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques.

6.3. AGROTOURISME

Sont considérées comme activités liées à l'agrotourisme, celles qui ont pour but de promouvoir le tourisme vert en milieu rural.

Les équipements nécessaires à ces activités peuvent être autorisés dans les zones naturelles sous les conditions suivantes :

- L'aménagement de ces équipements doit être limité strictement aux secteurs présentant une unité bâtie.
- Lorsque l'extension des bâtiments s'avère nécessaire, celle-ci ne doit pas nuire à la qualité de l'ensemble bâti.

6.4. VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Le sol de la commune contient des vestiges archéologiques connus et en recèle probablement d'autres inconnus à ce jour. Tout propriétaire est assujéti aux dispositions législatives et réglementaires en la matière notamment en cas de découverte de vestiges à l'occasion de travaux de construction ou d'aménagement.

ARTICLES IDENTIQUES A TOUTES ZONES

ART 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2.
- Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.
- Les activités de toute nature susceptibles d'apporter des nuisances excessives pour le voisinage.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, de mines et gravières.
- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé.
- Les affouillements du sol non liés à une opération autorisée, à des travaux publics ou des travaux d'intérêt général.

ART 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifée régulièrement et qu'il n'y ait pas de changement de destination.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou en assurant la mission.
- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces.

ART 3 - LES ACCES ET LA VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage carrossable de 3.50 mètres minimum de largeur, éventuellement avec une hauteur sous porche minimale de 3,50 m, rayon intérieur minimal de 8 m.
- Les voies se terminant en impasse seront strictement limitées. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur largeur, leur forme et leurs caractéristiques techniques. Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités. Des conditions pourront assortir les autorisations de construire pour assurer la sécurité de l'ensemble des usagers.
- Toute construction destinée à recevoir du public devra obligatoirement comporter un accès réservé aux piétons. Cet accès devra être aménagé indépendamment de la chaussée empruntée par les véhicules.
- Dans les secteurs déjà bâtis desservis par une voie d'une chaussée inférieure à 3,50 m, la constructibilité, la reconstruction ou le changement de destination résultera des conditions dans lesquelles pourront s'exercer efficacement les opérations de secours et de lutte contre l'incendie.

ART 4 - LA DESSERTES PAR LES RESEAUX

- Eau potable : Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas, d'un dispositif anti-retour d'eau.
- Eaux usées :
 - 1- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, quand il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau.
 - 2- En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.
 - 3- L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.
 - 4- Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de prétraitement avant raccordement au réseau public.
- Écoulement des eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Autres réseaux : les réseaux EDF, Téléphone, Télévision, Câbles de toute nature ou fibre optique doivent, sous réserve de la faisabilité technique, être réalisés en souterrain à la charge exclusive du maître d'ouvrage.

ART 5 - LES CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

La dimension minimale des terrains doit être en rapport avec la possibilité d'assurer :

- L'assainissement individuel, quand celui-ci est préconisé, donc la mise en œuvre d'un dispositif filtrant adapté à la qualité du sol,
- La récupération et le libre écoulement des eaux pluviales.

Le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive des dispositifs nécessaires pour assurer le libre écoulement de ces eaux.

ART 6 - LES IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

• **Voies** : il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour l'élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour l'implantation des constructions.

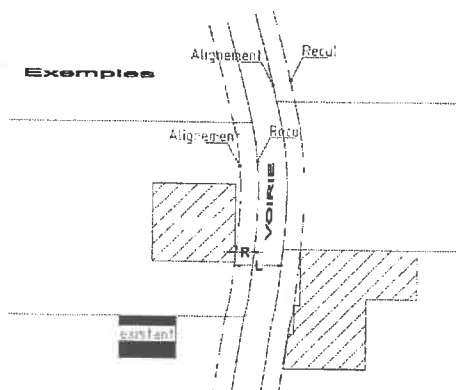
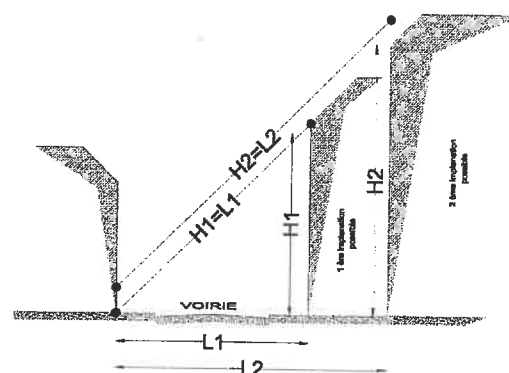
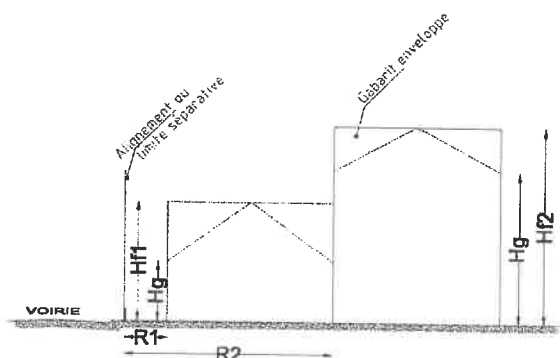
• **Les chemins d'exploitations** et les chemins piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long des chemins.

• **Emprises publiques** : sont concernés les aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers

• **Annexe** : construction accolée ou détachée du bâtiment principal.

• **Dans les marges de recul (R par rapport à l'alignement ou L par rapport à l'alignement opposé)**, pourront être autorisés l'aménagement,

la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier ainsi que de leur inadéquation avec les conditions dans lesquelles pourront s'exercer efficacement les opérations de secours et de lutte



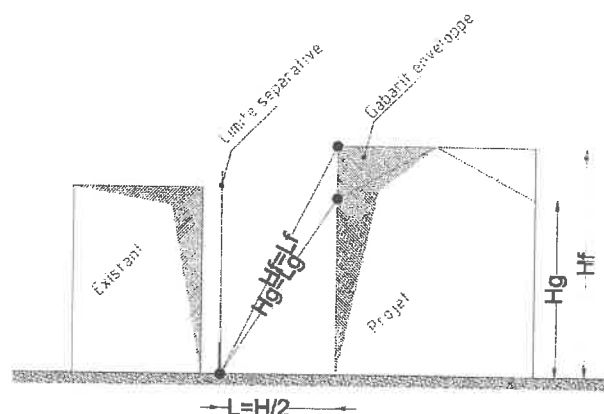
contre l'incendie.

• **Toutefois**, une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient, et notamment :

- a) Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU.
- b) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public.
- c) Si les constructions voisines sont implantées suivant un recul inférieur, et notamment dans le cas de "dent creuse". La limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines sans diminuer la distance du retrait existant.
- d) Pour respecter la végétation existante quand elle présente un intérêt paysagé.
- e) Pour la réalisation d'un espace ou équipement public.

ART 7 - L'IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Pour calculer l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, H" est la hauteur en tout point du bâtiment (souches de cheminées et superstructures techniques exclues) et "L" est la distance entre le bâti et la limite séparative.
- Les constructions peuvent être édifiées, soit en limite séparative, soit en retrait des limites séparatives.
- Lorsqu'une construction ne sera pas implantée sur une limite séparative, elle devra respecter vis à vis de celle-ci une marge de recul (Lf ou Lg) au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et sans que ladite marge puisse être inférieure à 3m sauf indication contraire mentionnée sur la zone concernée. (H pouvant être mesurée à partir de la ligne de faîtage Hf ou ligne d'égout Hg).
- Toute extension de nature à modifier une marge d'isolement existante ne sera autorisée que si les dispositions du précédent alinéa sont respectées.
- Toutefois, une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient, et notamment :
 - a) Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU.
 - b) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public.
 - c) En cas de sinistre.
 - d) Dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements) des règles spécifiques peuvent être édictées lors de l'élaboration de l'aménagement.



ART 8 - L'IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sauf indication contraire :

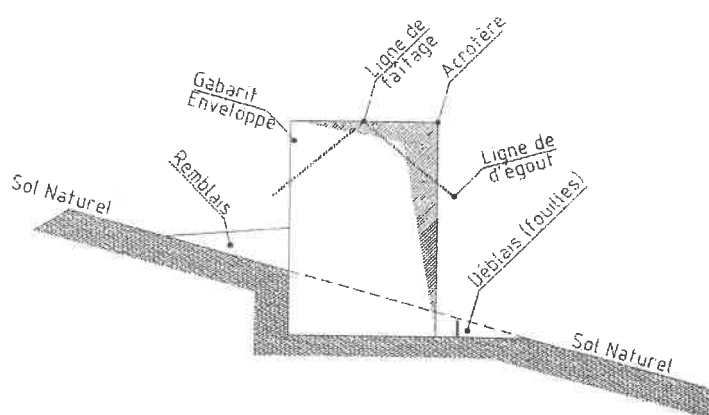
- Toute construction qui ne sera pas accolée à un bâtiment existant devra respecter vis-à-vis de celui-ci un recul au moins égal à la hauteur de la construction la plus élevée, sauf dans le cas où les façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies sur des pièces d'habitation ou des locaux de travail. Dans cette hypothèse, il n'est pas fixé de norme de recul impératif.
- Toutefois, une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient, et notamment :
 - a) Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU.
 - b) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public.
 - c) En cas de sinistre.
 - d) Dans le cas de division de terrains des règles spécifiques peuvent être édictées lors de l'élaboration de l'aménagement. Les règles du PLU ne s'appliquent qu'en limites du (des) plan(s) d'aménagement(s).

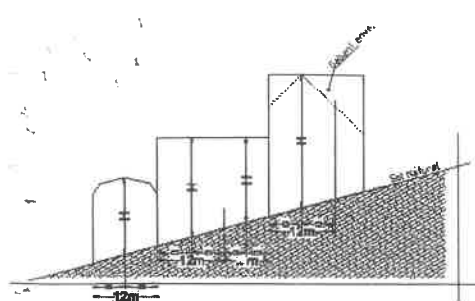
ART 9 - L'EMPRISE AU SOL

Sauf indication contraire aucune disposition particulière n'est imposée.

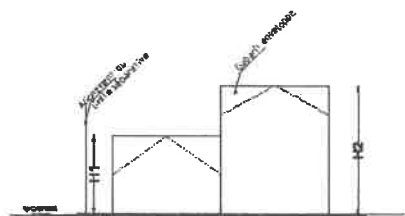
ART 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur d'un point d'une construction se mesure soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel.
- La hauteur d'un bâtiment peut être limitée en trois points : égout de toiture / faîtage / acrotère.
- La hauteur est mesurée à partir du sol naturel à la ligne d'égout de la toiture quand cette ligne n'est pas précisée dans les articles.





Calcul de la hauteur par rapport à une voie ou un terrain en pente



Application de la règle de mesure de la hauteur H1 ou H2 de la construction

- La hauteur maximale est la différence d'altitude admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.
- Sur les terrains inclinés, cette hauteur sera mesurée à mi distance de la longueur de façade la plus défavorablement affectée par la pente. La référence est prise au milieu du bâtiment ou de chaque section de 12 mètres de longueur de bâtiments.
- Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements ...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que le fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.
- La hauteur des équipements publics n'est pas limitée.
- Le niveau du sol fini du rez de chaussée ne peut pas dépasser +0.60m par rapport au niveau moyen du terrain naturel.
- Un dépassement de la hauteur, définie ci-après, peut être autorisé :
 - Pour permettre une harmonisation de la construction à édifier avec les constructions voisines.
 - Pour la reconstruction d'un bâtiment existant après sinistre dans la limite de la hauteur initiale.
 - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...) et des réseaux d'intérêt public.

ART 11- L'ASPECT EXTERIEUR

Restauration

- La réutilisation de bâtiment ancien devra respecter le caractère du bâtiment existant.
- Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et d'une façon générale les dessins de tous les détails architecturaux (corniches, linteaux,).
- Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser sans les modifier les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.
- De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projets de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'elles respectent l'esprit des dispositions ci-dessus.

Construction

- Les constructions devront être étroitement adaptées au niveau du terrain naturel.
- On veillera à respecter les proportions (volumes, hauteurs, dimensions en plan ...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toitures, cheminées, percements,...), la qualité et la mise en œuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granit, enduits teints dans la masse, etc ...).

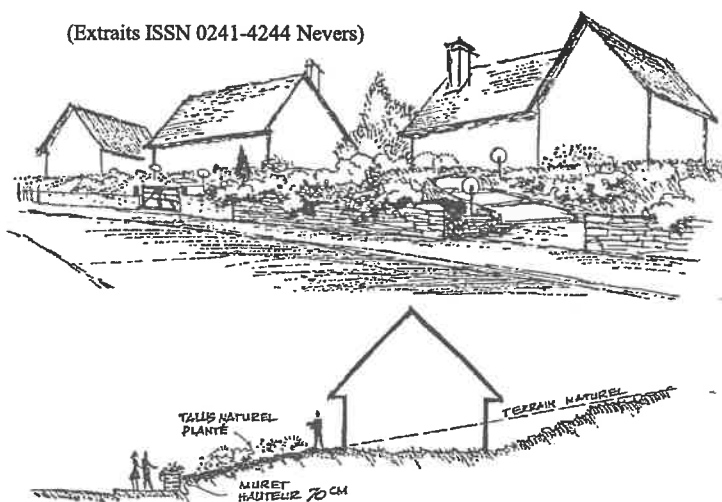
Couvertures

- Les couvertures de couleur noire sont interdites sauf en ce qui concerne les couvertures en ardoises.
- En cas de co-visibilité avec des espaces naturels remarquables et aux franges des villages et zones

Clôtures

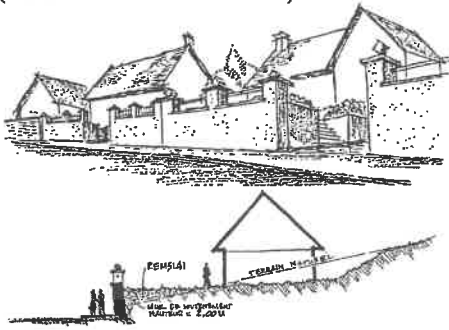
- Des plantations ou des murs de clôture en limite de voirie ou en mitoyenneté pourront être imposées en vue du respect des dispositions dominantes.
- En cas de co-visibilité avec des espaces naturels remarquables et aux franges des villages et zones constructibles, des écrans végétaux pourront être imposés afin de masquer la construction. Des vues pourront cependant être aménagées depuis les baies éclairant les pièces principales.
- Sur toutes les limites de propriété, l'utilisation de plaques de béton disposées entre poteaux est interdite.

(Extraits ISSN 0241-4244 Nevers)



- La conservation ou la plantation de haies vives devra être largement préconisée. Il en est de même avec le maintien des murs de pierres sèches.

(Extraits ISSN 0241-4244 Nevers)



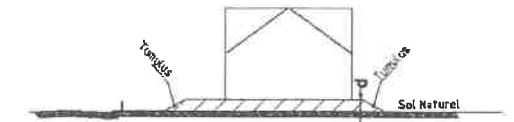
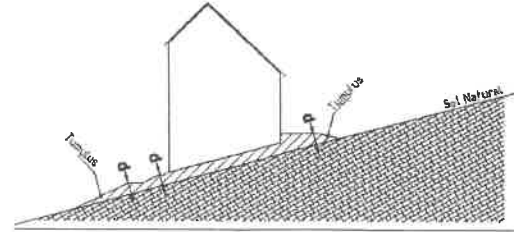
respectant la végétation existante et les hauteurs habituellement pratiquées.

- En cas de murs en maçonnerie, la hauteur maximale ne pourra pas excéder deux mètres (2m).

- Le cas échéant, les clôtures sur rue seront réalisées en maçonnerie et seront enduites de manière à assurer la continuité du bâti.

- Dans le cas de terrains en pente, le choix doit s'orienter de manière à privilégier les talus aménagés plutôt que les murs hauts de soutènement.

- Sur les autres limites, les clôtures devront s'intégrer à l'environnement, notamment en



Sous sol

- Si un sous-sol est prévu et n'est pas totalement enterré, les remblais d'ornement (tumulus) visant à enterrer artificiellement la partie dépassant du terrain naturel sont interdits au-delà d'une hauteur de 0.60m.

ART 12 - LE STATIONNEMENT

- Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon les règles ci-dessous. Dans le cas de réhabilitation d'immeubles anciens, il ne sera pas fait application de cette règle.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 300m si techniquement l'obligation de satisfaire le stationnement sur le terrain ne peut pas être satisfaite.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il pourra être exigé la création de places de stationnement correspondant à la destination nouvelle.

Appartement en Immeuble collectif :

Studio	1pl. par logement,
2 pièces et plus	1pl. par logement + 1 pl. banalisée pour 2 logements.

Habitat individuel :

Maison individuelle hors lotissement	2pl. par logement,
Lotissement à usage d'habitation	1pl. par logement + 1 pl. banalisée pour 2 logements,
Foyer de personnes âgées	1pl. pour 5 logements.

Equipements :

Enseignement du 1 ^{er} degré	1pl. par classe,
Etablissement hospitalier et clinique	75% de la SHON,
Stade – terrains de sports	10% de la SHON,
Autres lieux recevant du public	40% de la SHON.

Activités :

Etablissement artisanal	30% de la SHON,
Commerces de moins de 150m ²	pas de place obligatoire,
Bureau – Service	50% de la SHON,
Hôtel – restaurant	1pl. pour 10m ² de salle de restaurant / 1pl. par chambre.

Il convient de compter 25m² en moyenne pour une place de stationnement (voirie comprise).

Places réservées aux personnes à mobilité réduite :

- Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale d'une largeur de 0,80m, libre de tout obstacle, protégé de la circulation, sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.
- Les emplacements réservés sont signalés et au plus près de l'établissement qu'ils desservent.
 - Installations neuves ouvertes au public : 1 place aménagée pour 50 places.
 - Bâtiments d'habitation collectifs neufs : 1 place aménagée pour 20 places.
 - Pour les installations existantes ouvertes au public le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

ART 13 - LES ESPACES A PLANTER

- Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment esthétiques) devront être entourées par une haie végétale formant écran (par exemple les cuves aériennes).
- L'édification des clôtures, autres qu'habituellement nécessaires aux activités agricoles ou forestières, est soumise à déclaration préalable (R421-12 du Code de l'Urbanisme).
- Le choix des arbres et arbustes doit s'orienter vers des essences correspondant à la flore locale, notamment dans le cas de constitution ou reconstitution de haies le long des limites de propriété.
- Les espaces libres de constructions ou installations, et non affectés à la circulation et au stationnement, doivent être traités en espaces verts ou en jardin.
- Les aires de stationnement à l'air libre d'une superficie égale ou supérieure à 100m² seront plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

ART 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Sans objet.

COMMUNE DE ESTIVAREILLES



TITRE II - DISPOSITIONS ZONES URBAINES (U)

Caractère général des zones urbaines :

Ces zones correspondent à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elles sont divisées en secteurs indicés suivant leur caractère particulier.

Caractère particulier de ces secteurs :

Cette zone comprend plusieurs secteurs.

1 - La zone Ua correspond au centre bourg ancien et hameaux anciens. La densité y est forte, et le tissu urbain continu. Les occupations du sol sont ici admises dans un contexte d'affectation dominante à usage d'habitat, de commerces et de services.

Il est souhaitable de favoriser la réhabilitation de l'existant ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leurs caractères.

2 - La zone Ub correspond à l'extension urbaine périphérique contemporaine. La densité y est assez moyenne, et le tissu urbain présente un caractère plutôt discontinu. L'affectation dominante est ici l'habitat à majorité pavillonnaire. Deux sous secteurs **Ubs** à dominante sportive et **Ube** qui correspond à des secteurs à assainissement individuel.

3 - La zone Ud correspond aux lieux-dits et hameaux et peut admettre des activités artisanales ou agricoles. Elle est constructible à concurrence du niveau existant des équipements et dans la mesure où l'assainissement est possible.

Ce sont des espaces faiblement bâtis, constituant notamment des hameaux en milieu rural, à vocation majoritairement résidentielle.

4 - La zone Ue est destinée à l'implantation des activités industrielles et artisanales, ainsi que des établissements commerciaux, et notamment ceux qui ne pourront pas être admis dans les autres zones urbaines.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

CARACTERE DE LA ZONE:

Zone urbaine centrale d'habitat et d'activités correspondant au centre ancien.

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

Sont admis tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non expressément visées à l'article 1 et notamment les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions liées au caractère général de la zone, telles qu'habitations, commerces, artisanat, bureaux, services, etc... sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.
2. Les groupes d'habitations ou les lotissements à usage d'habitation.
3. La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve :
 - Qu'elles présentent un caractère de service pour les habitants de la zone ou de l'agglomération,
 - Qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
 - Que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu environnant.

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

Les constructions doivent en priorité s'implanter en bordure de voie et dans la continuité des bâtiments existants ou le cas échéant, à la limite effective d'une voie privée.

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

Sur les terrains dont la façade n'excède pas 10 mètres linéaires, les constructions devront être implantées de l'une à l'autre des limites latérales. Dans les autres cas, les constructions pourront être implantées sur une limite séparative latérale, ou respecter vis à vis de celle-ci une marge d'isolement

ARTICLE 10 Ua- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

1 – Hauteur absolue.

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à la ligne d'égout.

2 -Toutefois

Pour les abris de jardin cette hauteur est ramenée à 2.50m à la ligne d'égout.

ARTICLE 11 Ua- ASPECT EXTERIEUR

Sous réserve des conditions auxquelles l'Architecte des Bâtiments de France pourra entendre subordonner son visa réglementaire.

Dispositions particulières

a) Façades :

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que : agglomérés de ciment, briques creuses, etc.

- Les enduits seront de ton naturel, à l'exclusion du blanc pur et des couleurs criardes.
- L'emploi de matériaux métalliques brillants est interdit, sauf pour les huisseries.
- Les fenêtres et les lucarnes seront plus hautes que larges. Les chiens-assis auront un linéaire au plus égal au tiers de la rive de toit.

b) Toitures :

- La ligne de faîtage devra tenir compte de l'environnement bâti afin d'en assurer la continuité.
- Elles seront recouvertes d'un matériau de ton naturel en tuiles plates ou à faible onde.
- La pente sera au minimum de 40° ou 84° pour les bâtiments principaux.
- Cette pente ne concerne pas les constructions annexes, les extensions de bâtiments existants, les constructions publiques, les bâtiments d'activités.

Toutefois

Cette pente sera ramenée au minimum à 25° ou 47% pour la toiture des bâtiments de grand gabarit.

c) Clôtures :

- Les clôtures sur rue seront réalisées en maçonneries enduites de manière à assurer la continuité visuelle du bâti.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

CARACTERE DE LA ZONE:

Zone urbaine d'habitat ou d'activités correspondant à l'extension urbaine contemporaine.

ARTICLE 2 Ub- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES.

Sont admis tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non expressément visés à l'article 1 et notamment les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions liées au caractère général de la zone, telles qu'habitations, commerces, bureaux, services, etc...
2. Les constructions à usage artisanal sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.
3. Les groupes d'habitations ou les lotissements à usage d'habitation.
4. La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve :
 - qu'elles présentent un caractère de service pour les habitants de la zone ou de l'agglomération,
 - qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
 - que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu environnant.

Toutefois sur les sous secteurs de type Ube, tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol énoncés ci-dessus sont autorisés. Ils correspondent à des secteurs d'assainissement individuel qui doivent être mis en œuvre tel que décrit dans l'article 4 général dans l'attente que la commune réalise l'extension des réseaux de viabilisation existants à proximité et que ces réseaux soient calibrés de manière à pouvoir assurer l'aménagement de l'ensemble du secteur.

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

1. Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter un recul minimum de :
 - 5 m par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.
- 2- Toute construction ou installation nouvelle ne pourra en outre être effectuée à moins de 15m des berges connues des ruisseaux.
3. Dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements) des règles spécifiques peuvent être édictées à l'intérieur du périmètre de l'aménagement. Toutefois en périphérie de l'aménagement, les règles précédentes demeurent applicables.

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

Dans le cas de division de terrains des règles spécifiques peuvent être édictées à l'intérieur du périmètre de l'aménagement. Toutefois en périphérie de l'aménagement, les règles d'implantations définies dans le chapitre des articles identiques à toutes zones sont applicables.

ARTICLE 10 Ub- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

1 – Hauteur absolue.

La hauteur des constructions ne peut excéder 6,50 mètres à la ligne d'égout.

2 -Toutefois

- Pour les abris de jardin cette hauteur est ramenée à 2.50m à la ligne d'égout.
- Sur le secteur Ubs, les équipements publics ne sont pas assujettis à la hauteur maximale de 6,50 m lorsque leur destination et leur fonctionnement le justifient.

ARTICLE 11 Ub- ASPECT EXTERIEUR

Sous réserve des conditions auxquelles l'Architecte des Bâtiments de France pourra entendre subordonner son visa réglementaire.

Dispositions particulières

a) Façades :

- Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que : agglomérés de ciment, briques creuses, etc.
- Les enduits seront de ton naturel, à l'exclusion du blanc pur et des couleurs criardes.
- L'emploi de matériaux métalliques brillants est interdit, sauf pour les huisseries.

b) Toitures :

- La ligne de faîtage devra tenir compte de l'environnement bâti afin d'en assurer la continuité.
- Elles seront recouvertes d'un matériau de ton naturel en tuiles plates ou à faibles ondes.
- La pente sera comprise entre 35° (70%) et 45° (100 %). Des pentes plus faibles ou des toits terrasses pourront être tolérés pour des bâtiments de faible emprise au sol.
- Cette pente ne concerne pas les constructions annexes, les extensions de bâtiments existants, les constructions publiques, les bâtiments d'activités.

c) Clôtures :

- Les clôtures sur rue seront réalisées en harmonie avec celles des propriétés avoisinantes.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ud

CARACTERE DE LA ZONE:

Zone d'habitat diffus située sur les hameaux traditionnels ou créés plus récemment par le groupement d'habitations autour d'une ancienne ferme. Le caractère très rural doit y être protégé en admettant des constructions dans de faibles proportions.

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

1. Sont admis tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non expressément visés à l'article 1.
2. Sur la parcelle cadastrée AB n°34 (Le Rincey) les constructions agricoles existantes qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient à la zone :
 - La réfection de bâtiments existants si l'activité agricole a cessé.
 - La rénovation avec ou sans changement de destination.
 - L'extension mesurée des constructions existantes sans pouvoir dépassée 50m² sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine et sans création de logement nouveau.
 - Les dépendances à ces bâtiments, sous réserve d'en assurer une parfaite intégration au site.
3. Les activités qui relèvent de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement. Elles devront notamment satisfaire aux conditions cumulatives suivantes :
 - présenter le caractère d'un service nécessaire à la vie courante des habitants de la zone,
 - n'entraîner aucune incommodité pour le voisinage, aucune insalubrité en cas d'accident ou de dysfonctionnement, ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

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

- 1- Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée de telle sorte que la distance la séparant de l'alignement opposé de la voie ou emprise publique correspond au minimum à la hauteur du bâtiment à construire, mesurée au faîtage.
Toutefois ce recul ne peut être inférieur à 2 m par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer. Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.
- 2- Toute construction ou installation nouvelle ne pourra en outre être effectuée à moins de 15m des berges connues des ruisseaux.

ARTICLE 10 Ud- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Hauteur absolue.

La hauteur des constructions ne peut excéder 6m à la ligne d'égout.

2 -Toutefois

Pour les abris de jardin cette hauteur est ramenée à 2.50m à la ligne d'égout.

ARTICLE 11 Ud- ASPECT EXTERIEUR

Les travaux sur les bâtiments anciens devront respecter le caractère traditionnel.

Dispositions particulières :

a) Façades :

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que : agglomérés de ciment, briques creuses, etc.

b) Clôtures :

- Les clôtures sur rue seront réalisées en harmonie avec celles des propriétés avoisinantes.
- En cas de murs en maçonnerie, la hauteur maximale ne pourra pas excéder 0.80m.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

CARACTERE DE LA ZONE :

Zone urbaine d'activités. Il s'agit d'une zone destinée à regrouper les activités industrielles, commerciales, artisanales et de service, et notamment les établissements qui ne sont admis ni en zone Ua, ni en zone Ub.

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

Sont admis tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non expressément visées à l'article 1 et notamment les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions destinées aux établissements industriels et artisanaux.
2. Les constructions liées au caractère général de la zone, telles commerces, bureaux, services, etc...
3. Les établissements de dépôt-vente ainsi que les locaux de stockage.
4. Les constructions à usage industriel sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.
5. La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve :
 - Qu'elles présentent un caractère de service pour les habitants de la zone ou de l'agglomération.
 - Qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
 - Que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu environnant.
6. Les changements de destination de locaux existants sous réserve d'une affectation conforme à la vocation de la zone.
7. Les constructions ou aménagements d'un logement pour les personnes dont la présence permanente est indispensable à la surveillance, la sécurité ou la maintenance, dans le cadre des établissements autorisés à condition que l'habitation soit intégrée au bâtiment d'activité.

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

1 – Règle générale.

Les constructions doivent en priorité s'implanter à 6,00m minimum de l'alignement ou de la limite effective d'une voie privée.

2 -Toutefois

- a) Cette règle ne s'applique pas aux travaux d'extension des constructions existantes implantés à moins de 6m de la voie, sous réserve d'implantation dans le prolongement du bâti existant.
- b) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics bénéficient de modulations mentionnées dans les dispositions générales.

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

Les constructions devront respecter des marges d'isolement vis-à-vis de toutes les limites séparatives.

Ces marges seront au moins égales à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à partir de la ligne d'égout, sans que ces marges ne puissent être inférieure à 6,00 mètres.

ARTICLE 9 Ue- EMPRISE AU SOL

Pour les différents outillages ou éléments techniques situés hors bâtiments, l'emprise au sol est représentée par l'encombrement du dispositif d'arrimage en contact avec le sol.

Le coefficient est fixé à 0,5.

Ce coefficient ne s'appliquera pas à la reconstruction, en cas de sinistre.

ARTICLE 10 Ue- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Hauteur absolue.

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres à la ligne d'égout.

2 -Toutefois

Cette hauteur ne s'applique pas aux éléments techniques justifiant une hauteur excédentaire.

ARTICLE 11 Ue- ASPECT EXTERIEUR

Dispositions particulières :

a) Les constructions devront rechercher entre elles une certaine cohérence architecturale de manière à offrir une perception homogène depuis les zones urbaines et naturelles périphériques.

Les bâtiments devront privilégier la simplicité du volume et l'intégration des éléments techniques dans celui-ci.

b) Clôtures :

- Les clôtures sur rue seront réalisées en harmonie avec celles des propriétés avoisinantes.

COMMUNE DE ESTIVAREILLES



TITRE III - DISPOSITIONS ZONES A URBANISER (AU)

Caractère de la zone:

Il s'agit de zones naturelles non équipées, réservées à l'urbanisation future de la commune, sous forme d'opérations d'ensemble ou au coup par coup.

Dans la zone AU proprement dite, à vocation principale d'habitat, la construction d'ensembles d'habitations et de services urbains peut être admise à condition qu'elle s'inscrive dans la perspective d'une urbanisation ordonnée de la zone et soucieuse de la meilleure utilisation des terrains.

Cette zone comprend trois types de zone à caractère urbain.

- 1 - La zone **AU** correspond au court et moyen terme. Les occupations du sol sont ici admises dans un contexte d'affectation dominante à usage d'habitat, de commerces et de services.
- 2 - La zone **AUs** correspond au long terme et dont l'aménagement est conditionné par la mise en œuvre d'une procédure de modification.
- 2 - La zone **AUe** à vocation d'activités.

LLARD
16 RUE PH. BLANCAUD
63000 CLERMONT FERRAND
04 73 34 28 20 - 06 28 06 65 99
ARCHITECTE

DPLG
XUG
03 86 21 05 39
LE BOURS
59470 BIMOUILLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Ce sont des zones immédiatement urbanisables du fait de la proximité de réseaux et de voirie d'une capacité suffisante pour desservir l'ensemble.

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

Dans l'ensemble de la zone

- 1) les constructions visées aux articles Ua, Ub ou Ud à condition que l'ouverture de la zone à l'urbanisation s'inspire d'une part des préconisations et orientations du PADD et que d'autre part la réflexion porte:
 - sur l'ensemble de sa superficie,
 - sur le maillage de son organisation,
 - sur les conditions de financement des équipements publics et collectifs induits
 - sur les modalités de réalisation de l'aménagement suivant l'une des procédures prévues par la législation de l'urbanisme (lotissement, opération groupée, programme d'aménagement d'ensemble).
- 2) L'aménagement peut ne pas porter sur la totalité de la zone. Cependant l'organisation projetée doit permettre l'urbanisation ultérieure de son intégralité et en final permettre de poursuivre l'aménagement en profondeur des zones adjacentes.
- 3) L'aménagement peut être réalisé au «coup par coup» en poussant la voirie et les réseaux à condition de permettre d'urbaniser la zone en profondeur.
- 4) Si la zone concernée jouxte une voirie existante, il y a possibilité de découpage par lot si cette voirie permet directement leur desserte. Cependant ce détachement par lot ne doit en aucun cas bloquer l'urbanisation des parcelles arrières ou des zones voisines.
- 5) Les lotissements sous réserve d'une répartition foncière en cohérence avec les organisations parcellaires environnantes.
- 6) Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou en assurant la mission.
- 7) Les activités qui relèvent de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement. Elles devront notamment satisfaire aux conditions cumulatives suivantes :
 - présenter le caractère d'un service nécessaire à la vie courante des habitants de la zone,
 - n'entraîner aucune incommodité pour le voisinage, aucune insalubrité en cas d'accident ou de dysfonctionnement, ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 8) Les équipements publics ayant fait l'objet d'une réserve d'emplacement au PLU.
- 9) Les équipements ou espaces publics quelle que soit la zone concernée.

ARTICLE 3 AU - LES ACCES ET LA VOIRIE

1. Tout nouvel accès direct sur la Départementale 2144 est interdit.
2. Tout projet ou construction devra respecter les conditions générales édictées au chapitre 3 des dispositions générales applicables à toutes les zones.
3. La continuité des réseaux viaires devra être assurée.

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

1. Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter les reculs minima suivants par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer :
 - 5 mètres par rapport à l'alignement de toutes les autres voies existantes, modifiées ou à créer.
2. Toutefois, une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient, et notamment :
 - Par rapport aux voies internes à créer, lorsque les implantations prévues correspondent à un parti d'aménagement bien défini. La distance de reculement est alors fixée en considération de l'aspect architectural, de l'intensité de la circulation et de la composition d'ensemble du projet.
3. Dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements) des règles spécifiques peuvent être édictées à l'intérieur du périmètre de l'aménagement. Toutefois en périphérie de l'aménagement, les règles 1 et 2 précédentes demeurent applicables.

4. Une contrainte particulière est associée aux terrains situés sur le parcours de la départementale 2144, classée voie de grande liaison :
- Les autorisations d'urbanisme devront prévoir un volet plan paysagé des abords.

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

1. Dans les zones sur lesquelles existent des préconisations d'aménagements prévues au PADD, les règles d'implantations se substituent aux prescriptions définies dans le chapitre des articles identiques à toutes zones.
2. Dans le cas de division de terrains des règles spécifiques peuvent être édictées à l'intérieur du périmètre de l'aménagement. Toutefois en périphérie de l'aménagement, les règles d'implantations définies dans le chapitre des articles identiques à toutes zones sont applicables.

ARTICLE 10 AU- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 -Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut pas excéder à la ligne d'égout ou d'acrotère :

- 6,50 mètres pour les constructions à usage d'habitations.
- 12 mètres pour les constructions de bureau, de service, de commerce et d'hôtellerie.
- 15 mètres pour les autres bâtiments.

2 -Toutefois

Pour les abris de jardin cette hauteur est ramenée à 2.50m à la ligne d'égout

ARTICLE 13 AU- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Dispositions particulières

- Les bâtiments volumineux doivent être accompagnés et agrémentés par des plantations de haies et d'arbres de haute tige, constitués d'essences locales.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUs

Ce sont des zones urbanisables à plus long terme qui ne peuvent l'être qu'à condition :

- 1- d'être mitoyenne avec une zone déjà urbanisée,
- 2- de permettre l'extension des réseaux
- 3- de permettre le prolongement de la voirie existante.
- 4- leur aménagement est conditionné par la procédure de modification du PLU.

ARTICLE 1 AUs- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2 AU.

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

Les constructions visées aux zones AU.

Ces zones ne sont aménageables qu'à condition de satisfaire à l'intégralité des conditions d'urbanisation édictées à l'article 1 AU.

ARTICLE 3 AUs- LES ACCES ET LA VOIRIE

- 1 - Accès – Tout nouvel accès direct sur la Départementale 2144 est interdit.
2. Tout projet ou construction devra respecter les conditions générales édictées au chapitre 3 des dispositions générales applicables à toutes les zones.
3. La continuité des réseaux viaires devra être assurée.

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

1. Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter les reculs minima suivants par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer :
 - 5 mètres par rapport à l'alignement de toutes les autres voies existantes, modifiées ou à créer.
2. Toutefois, une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient, et notamment :
 - Par rapport aux voies internes à créer, lorsque les implantations prévues correspondent à un parti d'aménagement bien défini. La distance de reculement est alors fixée en considération de l'aspect architectural, de l'intensité de la circulation et de la composition d'ensemble du projet.
3. Dans les zones sur lesquelles existent des préconisations d'aménagements prévues au PADD, les règles d'implantations se substituent aux prescriptions définies dans le chapitre des articles identiques à toutes zones.
4. Dans le cas de division de terrains des règles spécifiques peuvent être édictées à l'intérieur du périmètre de l'aménagement. Toutefois en périphérie de l'aménagement, les règles précédentes demeurent applicables.

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

1. Dans les zones sur lesquelles existent des préconisations d'aménagements prévues au PADD, les règles d'implantations se substituent aux prescriptions définies dans le chapitre des articles identiques à toutes zones.
2. Dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements) des règles spécifiques peuvent être édictées à l'intérieur du périmètre de l'aménagement. Toutefois en périphérie de l'aménagement, les règles d'implantations définies dans le chapitre des articles identiques à toutes zones sont applicables.

ARTICLE 10 AUs- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 -Hauteur absolue

- La hauteur des constructions ne peut pas excéder à la ligne d'égout ou d'acrotère :
- 6,50 mètres pour les constructions à usage d'habitations.
 - 12 mètres pour les constructions de bureau, de service, de commerce et d'hôtellerie.
 - 15 mètres pour les autres bâtiments.

2 -Toutefois

Pour les abris de jardin cette hauteur est ramenée à 2.50m à la ligne d'égout.

ARTICLE 13 AU^s- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Dispositions particulières

- Les bâtiments volumineux doivent être accompagnés et agrémentés par des plantations de haies et d'arbres de haute tige, constitués d'essences locales.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUe

Ce sont des zones insuffisamment équipées pour recevoir des bâtiments à usage d'activités industrielles, artisanales ou tertiaires.

ARTICLE 2 AUe- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- les changements de destination de locaux existants sous réserve d'une nouvelle affectation conforme à la vocation de la zone.
- Les remembrements effectués par Associations Foncières urbaines (A.F.U.) en vue de l'édification des constructions précitées.
- Les constructions ou aménagements d'un logement pour les personnes dont la présence permanente est indispensable à la surveillance, la sécurité ou la maintenance, dans le cadre des établissements autorisés à condition que l'habitation soit intégrée au bâtiment d'activité.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, ou en assurant la mission.
- Les activités qui relèvent de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement. Elles devront notamment satisfaire aux conditions cumulatives suivantes :
 - * Présenter le caractère d'un service nécessaire à la vie courante des habitants de la zone.
 - * N'entraîner aucune incommodité pour le voisinage, aucune insalubrité en cas d'accident ou de dysfonctionnement, ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

ARTICLE 3 AUe- ACCES ET VOIRIE

1 - Accès – Tout nouvel accès direct sur la Départementale 2144 est interdit.

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé. La largeur de son emprise sera de 5 mètres minimum et il devra être praticable pour la circulation des véhicules automobiles d'un tonnage en rapport avec l'activité envisagée.

2 - Voirie - Les voies existantes donnant accès aux terrains constructibles doivent avoir une largeur de chaussée de 6 mètres au minimum.

Les dimensions formes et caractéristiques des voies nouvelles devront être adaptées à l'usage qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles vont desservir. Lorsqu'elles se termineront en impasse, les voies devront être aménagées de façon à permettre aux véhicules de reprendre la circulation en sens inverse dans des conditions suffisantes de sécurité et d'aisance.

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

Toute construction devra être implantée à 5m minimum de l'alignement des voies existantes ou à créer.

Cette règle ne s'appliquera pas aux travaux d'extension des constructions existantes implantées à moins de 6m de la voie, sous réserve d'une implantation dans le prolongement du bâti existant.

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

Les constructions devront respecter des marges d'isolement vis à vis de toutes les limites séparatives. Ces marges seront au moins égales à la moitié de la hauteur du bâtiment et sans que les dites marges puissent être inférieures à 6 mètres.

ARTICLE 9 AUe- EMPRISE AU SOL

Pour les différents outillages ou éléments techniques situés hors bâtiments, l'emprise au sol est représentée par l'encombrement du dispositif d'arrimage en contact avec le sol.

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,5.

Ce coefficient ne s'appliquera pas à la reconstruction, en cas de sinistre d'un bâtiment dont les proportions excédaient antérieurement l'emprise réglementaire, ceci sous réserve des conditions mentionnées dans les dispositions générales.

ARTICLE 10 AUe- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux éléments techniques justifiant une hauteur excédentaire.

ARTICLE 11 AUe- ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS - CLOTURE

a) Dispositions générales :

Les constructions devront rechercher entre elles une certaine cohérence architecturale de manière à offrir une perception plus homogène depuis les zones urbaines et naturelles périphériques.

Les bâtiments devront privilégier la simplicité de volume et l'intégration des éléments techniques dans celui-ci.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

L'adaptation au terrain naturel ne devra pas donner lieu à des remblais excédant 0,60 m de hauteur. Le cas échéant, les soubassements ne devront pas être perceptibles.

b) Clôtures :

Les clôtures sur rue devront être réalisées en harmonie avec celles des propriétés avoisinantes.

Sur les autres limites, les clôtures devront s'intégrer à l'environnement, notamment en respectant la végétation existante et les hauteurs habituellement pratiquées, sauf impératif absolu de sécurité.

COMMUNE DE ESTIVAREILLES



TITRE IV - DISPOSITIONS ZONES AGRICOLES (A)

Caractère de la zone:

Il s'agit des vastes espaces formés de terrains à protéger en raison de la valeur agricole des terres. A ce titre, la zone est inconstructible, sauf en ce qui concerne les ouvrages et bâtiments nécessaires aux activités agricoles définies à l'article 2 A.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

ARTICLE 2 A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone A proprement dite sont admis :

- Toutes les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole.
- l'édification des constructions à usage de logement lié au fonctionnement des exploitations agricoles ou sylvicole.
- les locaux nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son lieu principal d'activité, sous réserve qu'ils soient annexés aux bâtiments constituant le siège de l'exploitation ou dans leur voisinage immédiat.
- les constructions nécessaires à des activités annexes aux exploitations agricoles ou sylvicole, telles que la commercialisation sur place des produits ou les activités d'agrotourisme sous réserve d'une implantation en continuité avec les bâtiments existants ou dans un rayon de 30m.
- la rénovation et le changement de destination de bâtiments d'exploitation à usage d'activités compatibles avec le caractère de la zone tels que l'aménagement de gîtes ruraux, d'un centre équestre, d'un centre aéré ou toute activité de type pédagogique liée à l'exploitation agricole ou sylvicole. Une extension des locaux pourra être autorisée si elle correspond à un complément fonctionnel indispensable à l'activité envisagée pour répondre à la réglementation spécifique qui la régit.
- Les constructions liées à l'agro et l'écotourisme.
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique du "camping à la ferme" lorsque les capacités d'accueil l'imposeront en application de l'article R-443-7 du code de l'urbanisme.
- l'exploitation des carrières, de mines et sablières qui bénéficient d'une autorisation.
- les bâtiments et installations liés aux services publics indispensables dans le secteur agricole.
- Les équipements ayant pour objet la production d'énergie, éolienne ou photovoltaïque, à condition qu'ils correspondent à la réglementation en vigueur et sous conditions qu'elles ne dénaturent pas le site environnant.
- Indépendamment de leur affectation, les travaux d'entretien et de réparation sur les constructions existantes, lesquelles ne pourront faire l'objet que d'une extension mesurée dans les conditions mentionnées aux dispositions générales. Toutefois, pour l'application de cette disposition, ne seront pris en compte que les bâtiments clos et couverts offrant une bonne qualité du bâti.
- Les dispositifs d'épuration des eaux, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou sylvicole.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou en assurant la mission.
- Les activités qui relèvent de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement. Elles devront notamment satisfaire aux conditions cumulatives suivantes :
 - * présenter le caractère d'un service nécessaire à la vie courante des habitants de la zone.
 - * n'entraîner aucune incommodité pour le voisinage, aucune insalubrité en cas d'accident ou de dysfonctionnement, ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

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

Les constructions seront implantées en fonction de leur destination avec un recul minimum de 3 mètres, à l'alignement ou de la limite effective d'une voie privée.

Cette règle ne s'applique pas pour les travaux d'extension des constructions existantes qui devront être implantées dans le prolongement du bâtiment.

En outre toute construction devra être implantée à une distance d'au moins :

- 15 mètres des berges connues des ruisseaux et cours d'eau.
- 25 mètres minimum mesurée à partir de l'axe de la RD 2144 pour des bâtiments d'exploitation.

Une recommandation d'un recul de 35 mètres mesurée à partir de l'axe de la RD 2144 est préconisée.

Toutefois, une implantation différente peut être admise :

Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques,...) et des réseaux d'intérêt public.

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

Quand les constructions ne sont pas implantées sur les limites séparatives, elles doivent respecter une marge d'isolement qui ne doit pas être inférieure à 4m.

a) La réglementation sanitaires définie les marges d'isolement des constructions renfermant des animaux vivants, par rapport aux zones U, AU et N.

b) La réutilisation de bâtiments d'élevage existants, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites des zones U, AU, N.

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

Toute construction qui ne sera pas accolée à un bâtiment existant devra respecter vis-à-vis de celui-ci un recul au moins égal à 4,00 mètres ni supérieure à 10 mètres.

Ce dernier recul ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de bâtiment nécessitant par nature un isolement plus important.

ARTICLE 10 A - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 14 mètres à la ligne de faîtage pour les constructions utilitaires ou techniques et 8m à la ligne d'égout pour l'habitat. Toutefois, une tolérance de 15 % de hauteur supplémentaire sera admise au bénéfice des locaux d'exploitation lorsque les conditions techniques l'imposeront.

COMMUNE DE ESTIVAREILLES



TITRE IV - DISPOSITIONS ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

Caractère de la zone:

Cette zone est constituée d'espaces naturels et forestiers qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt tant esthétique, historique ou écologique.

A cet égard, la zone **N** doit demeurer par principe inconstructible.

Elle comprend trois sous secteurs :

- 1 – Les secteurs **Nha** liés à la possibilité de réhabilitation, de restructuration, de mise aux normes ou de confort de bâtiments existants.
- 2 – Un secteur **Nhp** lié au périmètre rapproché des champs de captage de la zone de La Mitte.
- 3 – Les secteurs **Ni** correspondant aux secteurs inondables du Cher.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

ARTICLE 2 N OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

a) Dans la zone N proprement dite :

- Les travaux d'aménagement ou d'équipement destinés à faciliter l'accessibilité du site aux personnes ou sa mise en valeur, ainsi que les équipements de sécurité éventuellement nécessaires.
- En cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement d'affectation, dans la limite de la S.H.O.N. initiale.
- La construction des abris destinés aux animaux d'une superficie de 30m², sous réserve de leur bonne intégration dans le site.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou en assurant la mission.
- Les constructions ou installations à usage d'équipements collectifs correspondant aux superstructures techniques d'intérêt général sous condition d'une bonne insertion paysagère.
- Les équipements ayant pour objet la production d'énergie, éolienne ou photovoltaïque, à condition qu'ils correspondent à la réglementation en vigueur et sous conditions qu'elles ne dénaturent pas le site environnant.
- Ne sont autorisés que les travaux d'entretien et de réparation sur les constructions existantes, lesquelles ne pourront faire l'objet que d'une extension mesurée dans les conditions mentionnées dans les dispositions générales. Toutefois, pour l'application de cette disposition, ne sont pris en compte que les bâtiments clos et couverts offrant une bonne qualité du bâti.
- Le cas échéant, les constructions existantes, répondant aux conditions ci-dessus, pourront faire l'objet d'un changement de destination en vue de leur affectation à un usage en liaison avec la vocation naturelle de la zone.

b) Dans les zones **Nha**, sous conditions qu'elles ne dénaturent pas le site environnant et que l'extension éventuelle soit mesurée :

- le changement de destination et la réhabilitation de bâtiments existants sous réserve de ne pas compromettre l'existence ou le développement des exploitations agricoles voisines.
- Les annexes.
- Les abris de pêche.

c) Dans la zone **Nhp**, tout y est interdit hormis et sous conditions qu'elle ne dénature pas le site environnant :

- Les travaux d'entretien et de réparation des bâtiments existants.
- La reconstruction d'un bâtiment à la suite d'un sinistre (qu'elle soit partielle ou totale). Elle peut être autorisée si son propriétaire lors du sinistre ou ses ayants droit à titre gratuit procèdent, dans un délai de 2 ans suivant la date du sinistre, au dépôt d'une demande de permis de construire visant la reconstruction, sur le même terrain, d'un bâtiment de même destination, dans des conditions de surface développée hors œuvre correspondant à celle du bâtiment détruit.

N'est pas considéré comme sinistre pour l'application de l'alinéa précédent, la ruine totale ou partielle d'un bâtiment consécutive à la vétusté de celui-ci.

L'autorisation de reconstruire ne peut en principe être autorisée que sous réserve du respect des règles d'implantation et de hauteur sauf si ces dernières ne permettent pas la reconstitution de la surface développée hors œuvre antécédente. En tout état de cause, il ne sera pas fait application des dispositions relatives aux caractéristiques du terrain et au coefficient d'occupation du sol.

d) Dans les zones **Ni**, ne sont admis que les aménagements et l'entretien courant des constructions existantes dans la limite de leur volume et à l'exclusion de tout changement de destination. L'application du paragraphe 5-3-B des dispositions générales est exclue dans ses secteurs.

ARTICLE 3 N- ACCES ET VOIRIE

A - Accès - Dans la zone proprement dite, le changement de destination d'une construction existante est subordonné à la nature et à la configuration du ou des accès au terrain, lesquels ne pourront faire l'objet que d'aménagements très ponctuels.

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des utilisateurs des constructions et installations en ne constituant que la moindre gêne pour la circulation publique. Des conditions pourront assortir les autorisations relatives aux aménagements et constructions pour assurer la sécurité de l'ensemble des usagers, en tenant compte de l'importance du trafic ou des obstacles à la visibilité.

- B - Voirie** - La création de voies nouvelles est interdite en zone N, à l'exception des portions de voirie nécessaires pour assurer la sécurité des accès aux terrains aménagés.
Les dispositions ci-dessus ne font pas obstacle aux aménagements des voies existantes dans le but d'améliorer les conditions générales de circulation.
La création de sentiers de randonnée est subordonnée à la recherche du moindre impact sur la végétation existante, notamment en termes de défrichement.

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

Les constructions admises dans la zone devront être implantées :

- soit dans le prolongement du bâtiment existant.
- soit à l'alignement ou à la limite effective d'une voie privée.

En outre toute construction devra être implantée à une distance d'au moins :

- 15 mètres des berges connues des ruisseaux et cours d'eau.

Toutefois, une implantation différente peut être admise pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques,...) et des réseaux d'intérêt public.

ARTICLE 10 N- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 -Hauteur absolue

- Les extensions peuvent atteindre l'égout ou l'acrotère et la hauteur des constructions qu'elles jouxtent.
- La hauteur des constructions ou des surélévation ne pourra pas excéder 6,00m à la ligne d'égout.

2 -Toutefois

Cette hauteur est ramenée à 3.00m pour les équipements légers de loisirs.

ARTICLE 11 N - ASPECT EXTERIEUR

Les extensions mesurées et les reconversions autorisées à l'article 2 N devront impérativement respecter le volume, l'aspect et les dimensions des percements du bâtiment existant.

ARTICLE 12 N- STATIONNEMENT DES VEHICULES

Toute aire de stationnement sera limitée à un espace stabilisé, à l'exclusion de tout revêtement bitumeux.

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE 13 N- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1) Espaces boisés classés:

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan sauf exceptions prévues par la réglementation.

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2) Obligation de planter:

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver autant que possible, les plantations existantes de qualité.

Toute construction doit s'accompagner de plantations de feuillus constituées d'essences locales favorisant une meilleure intégration dans le paysage.

3) Les grillages ou claustras devront être doublés d'une haie vive.

LEXIQUE

ACCES

Permet la desserte d'une propriété; par contre, un passage de largeur et de longueur plus ou moins réduite, faisant partie intégrante ou non d'un fond privé, présente le caractère d'une voie, du moment que ce passage dessert plusieurs propriétés (arrêt du Conseil d'Etat du 01/02/1985).

ALIGNEMENT

On appelle **"alignement"** une ligne déterminant la limite de la voie publique par rapport aux propriétés privées qui la bordent.

Cette ligne est fixée par :

- * **le Préfet, pour les routes nationales ;**
- * **le Conseil Général, pour les routes départementales ;**
- * **le Conseil Municipal, pour les voies communales.**

Lorsque cette ligne traverse une propriété privée, elle crée sur la surface **"frappée d'alignement"** une servitude qui consiste en :

- * **l'interdiction de toute construction nouvelle ;**
- * **l'interdiction de travaux confortatifs dans les constructions existantes.**

En l'absence de **"plan d'alignement"**, l'alignement de la voie est la limite de fait du domaine public.

Un emplacement réservé pour création de voie nouvelle ou élargissement d'une voie existante a pour effet de créer un alignement.

(PLAN D') ALIGNEMENT

Le plan d'alignement regroupe l'ensemble des alignements concernant chacune des voies d'une cité.

Il est établi de manière unilatérale par l'autorité administrative compétente qui peut, à cette occasion, modifier les limites d'une voie, notamment l'élargir ou la redresser, et instituer des servitudes de reculement.

Les documents de planification urbaine (P.L.U.) comportant des modifications à la voirie existante, constituent, dès qu'ils ont été approuvés, des plans d'alignement et créent les servitudes correspondantes.

Lorsqu'il veut construire, le riverain d'une voie publique doit demander à l'Administration de lui faire connaître l'alignement individuel dont il devra tenir compte.

ANNEXES

Sont considérées comme **"annexes"** tous les types de constructions pouvant habituellement accompagner un logement :

- garages, ateliers, buanderies, lavoirs, ...
- abris ou cabanes de jardin, ...
- auvent, véranda,...
- constructions abritant des élevages restreints à usage domestique (poulaillers, clapiers, chenils,...)

Les annexes peuvent être incorporées, accolées ou distinctes du bâtiment principal d'habitation.

ASSAINISSEMENT AUTONOME

Système de traitement et d'évacuation des eaux et matières usées en l'absence de réseau d'assainissement collectif. Il existe différents systèmes, qui doivent dans tous les cas, recevoir l'agrément de la commune à l'occasion du permis de construire. Sont rappelés à titre indicatif les articles 48, 49 et 50 du règlement sanitaire départemental.

ARTICLE 48 - DISPOSITIFS D'ASSAINISSEMENT AUTONOME

Les eaux usées domestiques issues des locaux d'habitation ou assimilés, non desservis par un réseau public d'assainissement, sont recueillies, traitées et éliminées par des dispositifs d'assainissement autonome établis conformément aux prescriptions applicables en matière d'assainissement autonome des bâtiments d'habitation.

ARTICLE 49 - REJETS DES EFFLUENTS

Sont interdits tous les rejets qui ne sont pas réalisés dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur ; en particulier, sont interdits les rejets d'effluents, mêmes traités dans un puisard, un puits perdu, un puits désaffecté, une cavité naturelle, une carrière.

ARTICLE 50 - REGLES D'IMPLANTATION

L'implantation de dispositifs d'assainissement autonome ne doit pas présenter de risques de contamination des eaux destinées à la consommation humaine ou réservées à des activités particulières telles la conchyliculture ou la baignade ; les dispositifs d'assainissement autonome ne peuvent être implantés à moins de 35 mètres de puits ou sources produisant une eau destinée à la consommation humaine.

Le lieu d'implantation des dispositifs d'assainissement autonome doit être adapté aux caractéristiques du terrain, nature et pente, ainsi qu'à l'emplacement de l'habitation.

L'autorité sanitaire peut interdire l'utilisation de tout dispositif d'accumulation ou de traitement présentant une gêne pour le voisinage.

CARAVANE

Véhicule équipé pour le tourisme, le séjour, ou l'exercice d'une activité et conservant en permanence le moyen de se déplacer, par lui-même ou par simple traction.

Le stationnement des caravanes est réglementé par les articles R. 111-41 et R.111-46 du Code de l'urbanisme.

* Hors des terrains aménagés, une autorisation du Maire doit être obtenue par le propriétaire du terrain, si le stationnement excède une durée de 3 mois.

* Pour les terrains aménagés, c'est le Préfet qui doit délivrer l'autorisation d'ouverture, et celle-ci est interdite dans certains secteurs (sites classés ou inscrits, espaces boisés à conserver. etc...).

Une caravane perdant ses moyens de mobilité est assimilée à une construction démontable et son implantation doit alors être autorisée par un permis de construire.

Le garage des caravanes fait aussi l'objet d'une réglementation particulière (articles R.443-13 et suivants du Code de l'Urbanisme).

CLOTURE

Tout propriétaire peut contraindre son voisin dans les villes et faubourgs, à participer à la construction et à l'entretien d'une clôture mitoyenne séparant les deux fonds (article 663 du Code Civil).

Dans les cas visés à l'article L.441 du Code de l'Urbanisme (communes dotées d'un P.O.S., d'un P.L.U., périmètres sensibles, Z.E.P., etc...), l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sauf lorsqu'elle est nécessaire à l'activité agricole et forestière. La présentation de la déclaration et son instruction s'effectue comme en matière de déclaration de travaux exemptés de permis de construire.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

* Rapport entre la surface projetée au sol des volumes hors oeuvre de l'ensemble des constructions et la surface du terrain.

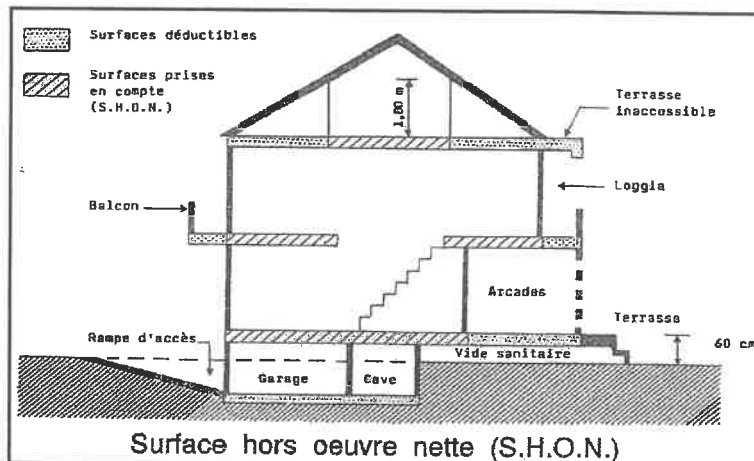
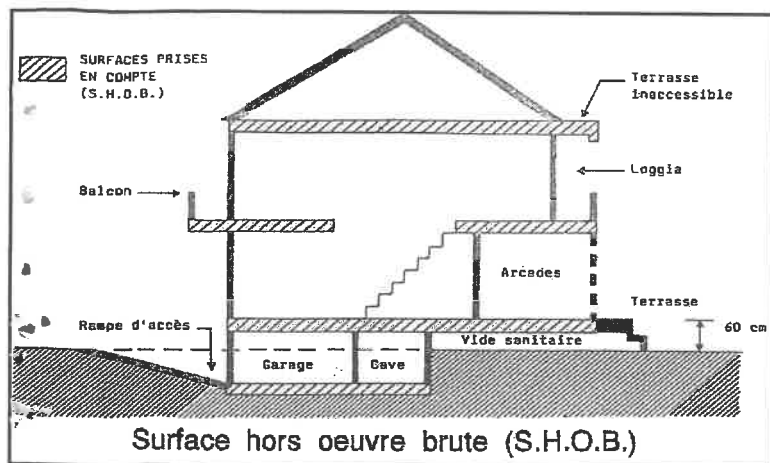
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

* Rapport entre la surface de plancher hors oeuvre nette et la surface du terrain.

Pour calculer la **surface hors oeuvre nette (S.H.O.N.)** il convient de déterminer au préalable la **surface hors oeuvre brute (S.H.O.B.)** Celle-ci est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction, mesurées à compter de l'extérieur de la façade (y compris balcons, terrasses, sous-sols).

La surface nette s'obtient en déduisant notamment les superficies des combles et sous-sols non aménagés, des balcons et toitures-terrasses, des aires de stationnement et des bâtiments à usage agricole ;

Cette surface hors oeuvre nette est retenue pour calculer la densité de construction autorisée par le C.O.S. ainsi que pour déterminer l'assiette de la taxe locale d'équipement et du versement lié au dépassement du P.L.D.



EMPLACEMENT RESERVE

Emplacement réservé aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, ainsi qu'aux espaces verts, c'est l'un des principaux objets des Plans Local d'Urbanisme de prévoir de telles réserves.

JOUR DE SOUFFRANCE

Ouverture pratiquée dans un mur en vue d'obtenir un éclaircissement aux termes des articles 678 et suivants du Code Civil; un propriétaire ne peut ouvrir de vues sur une propriété voisine que s'il y a une distance minimale entre son mur et celle-ci (1,90 m pour les vues droites, 0,60 m pour les vues obliques).

Le propriétaire qui se trouve à une distance inférieure ne peut ouvrir que des jours de souffrance.

La notion de jour de souffrance a été précisée par la jurisprudence ; l'ouverture ne doit pas permettre de voir ou de jeter des objets quelconques chez le voisin. En outre, l'établissement d'un jour de souffrance ne confère que des droits précaires et ne permet pas de prescription acquisitive.

MITOYENNETE

Copropriété d'un mur ou d'une clôture séparant deux propriétés. Les voisins en sont propriétaires indivis et cette indivision ne peut prendre fin que par abandon volontaire de l'un des intéressés. Les droits et obligations respectifs des deux propriétaires sont fixés par les articles 653 et suivants du Code Civil, comptés par une abondante jurisprudence.

Tout propriétaire peut contraindre son voisin à lui céder, moyennant dédommagement, la mitoyenneté d'un mur construit à la limite de sa propriété.

PARCELLES

Fractions de sol telles qu'elles sont délimitées par le cadastre. Les parcelles sont en général repérées par un numéro de section, une lettre et un chiffre.

STATIONNEMENT (AIRE DE)

La réalisation d'aires de stationnement pour automobiles est devenue récemment une condition généralement mise à l'octroi du permis de construire. Le plus souvent d'ailleurs, les règlements de P.L.U. définissent dans quelles conditions cette disposition doit être satisfaite. Le rapport, nombre de places de stationnement / nombre de logements est en général de 1, mais peut varier en plus ou moins selon les circonstances. Lorsque le constructeur ne peut assurer lui-même la réalisation de cette obligation, il peut s'en acquitter soit en justifiant d'une concession équivalente dans un parc public, soit en versant une participation fixée par le Conseil Municipal.

TRAVAUX EXEMPTES DE PERMIS DE CONSTRUIRE, SOUMIS A DECLARATION

Ce sont les travaux mentionnés aux paragraphes de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme (ravalements, certains ouvrages techniques des services publics, les piscines non couvertes, les travaux ne modifiant pas la destination d'une construction sous réserve qu'il n'y ait pas création nouvelle de plancher, ou, sur un terrain déjà construit, que le projet n'excède pas 20 m² de surface hors oeuvre brute).

Ces déclarations sont présentées et instruites suivant les articles R.422-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Lorsque l'autorisation est acquise (absence d'opposition ou arrêt de prescription) elle doit faire l'objet dès son obtention d'un affichage sur le terrain. Cet affichage doit durer jusqu'à l'achèvement des travaux, sans toutefois que sa durée soit inférieure à deux mois continus.

UNITE FONCIERE

Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision. Les demandes (notamment le certificat d'urbanisme) doivent toujours se référer à l'unité foncière. La jurisprudence admet généralement que la présence d'un chemin, d'une largeur significative, interrompt la contiguïté des parcelles, même s'il n'est pas fréquenté ni entretenu.

VOIES ET RESEAUX DIVERS (V.R.D.)

Expression utilisée pour désigner les équipements techniques qui donnent à un terrain sa viabilité : voie d'accès, réseaux d'eau, d'énergie électrique, d'assainissement.

L'existence des V.R.D. est retenue comme critère du terrain à bâtir, notamment par les textes relatifs à l'indemnité d'expropriation (article 21 II bis, ordonnance du 23 octobre 1958).

ZONES DE BRUIT

En application de l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978, modifié, le tableau suivant indique les valeurs d'isolement acoustique à adopter pour la construction des habitations.

Isolements des bâtiments d'habitation (valeur en dB [A])

I				II			
Type de voie (1)							
Type d'isolement	Exposition directe	Exposition indirecte		Type d'isolement	Exposition directe	Exposition indirecte	
A	50 dB [A]	42 dB [A]	35 dB [A]	A	42 dB [A]	35 dB [A]	30 dB [A]
B	42 dB [A]	35 dB [A]	30 dB [A]	B	35 dB [A]	30 dB [A]	I c
C	35 dB [A]	30 dB [A]	I c	C	30 dB [A]	I c	I c
D	30 dB [A]	I c	I c	D	I c	I c	I c

(1) Pour les voies non recensées, la valeur d'isolement applicable de façon systématique correspond à un isolement courant sans disposition particulière.

I c = Isolement courant, sans disposition particulière (I c correspond en fait à une absence de prescription).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Ce sont des zones immédiatement urbanisables du fait de la proximité de réseaux et de voirie d'une capacité suffisante pour desservir l'ensemble.

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

Dans l'ensemble de la zone

- 1) les constructions visées aux articles Ua, Ub ou Ud à condition que l'ouverture de la zone à l'urbanisation s'inspire d'une part des préconisations et orientations du PADD et que d'autre part la réflexion porte:
 - sur l'ensemble de sa superficie,
 - sur le maillage de son organisation,
 - sur les conditions de financement des équipements publics et collectifs induits
 - sur les modalités de réalisation de l'aménagement suivant l'une des procédures prévues par la législation de l'urbanisme (lotissement, opération groupée, programme d'aménagement d'ensemble).
- 2) L'aménagement peut ne pas porter sur la totalité de la zone. Cependant l'organisation projetée doit permettre l'urbanisation ultérieure de son intégralité et en final permettre de poursuivre l'aménagement en profondeur des zones adjacentes.
- 3) L'aménagement peut être réalisé au «coup par coup» en poussant la voirie et les réseaux à condition de permettre d'urbaniser la zone en profondeur.
- 4) Si la zone concernée jouxte une voirie existante, il y a possibilité de découpage par lot si cette voirie permet directement leur desserte. Cependant ce détachement par lot ne doit en aucun cas bloquer l'urbanisation des parcelles arrières ou des zones voisines.
- 5) Les lotissements sous réserve d'une répartition foncière en cohérence avec les organisations parcellaires environnantes.
- 6) Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou en assurant la mission.
- 7) Les activités qui relèvent de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement. Elles devront notamment satisfaire aux conditions cumulatives suivantes :
 - présenter le caractère d'un service nécessaire à la vie courante des habitants de la zone,
 - n'entraîner aucune incommodité pour le voisinage, aucune insalubrité en cas d'accident ou de dysfonctionnement, ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 8) Les équipements publics ayant fait l'objet d'une réserve d'emplacement au PLU.
- 9) Les équipements ou espaces publics quelle que soit la zone concernée.

ARTICLE 3 AU - LES ACCES ET LA VOIRIE

1. Tout nouvel accès direct sur la Départementale 2144 est interdit.
2. Tout projet ou construction devra respecter les conditions générales édictées au chapitre 3 des dispositions générales applicables à toutes les zones.
3. La continuité des réseaux viaires devra être assurée.

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

1. Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter les reculs minima suivants par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer :
 - 5 mètres par rapport à l'alignement de toutes les autres voies existantes, modifiées ou à créer.
2. Toutefois, une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient, et notamment :
 - Par rapport aux voies internes à créer, lorsque les implantations prévues correspondent à un parti d'aménagement bien défini. La distance de reculement est alors fixée en considération de l'aspect architectural, de l'intensité de la circulation et de la composition d'ensemble du projet.
3. Dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements) des règles spécifiques peuvent être édictées à l'intérieur du périmètre de l'aménagement. Toutefois en périphérie de l'aménagement, les règles 1 et 2 précédentes demeurent applicables.