



DOCUMENT DÉPOSÉ

LE 17 JUIN 2009 N° 1

A LA PRÉFECTURE DE L'ALLIER

Commune de VERNEUIL EN BOURBONNAIS

PLAN LOCAL D'URBANISME



REGLEMENT



SOCIÉTÉ DE GÉOMÈTRES-EXPERTS

Robert BERGÈS

B.P 1133 - 03103 MONTLUÇON Cedex

E-mail : berges@bgn-age.com

MARS 2009

TABLE DES MATIERES

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES.....	2
ARTICLE 1- CHAMP D'APPLICATION DU PLAN.....	3
ARTICLE 2- PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL.....	3
2.0 <i>CHAMP D'APPLICATION DE L'ARTICLE 2.....</i>	<i>3</i>
2.1 <i>REGLES RELATIVES AU PRINCIPE DE L'AUTORISATION DE CONSTRUIRE OU D'AMENAGER.....</i>	<i>3</i>
2.1.1 Règles générales d'urbanisme	3
2.1.2 Règles relatives aux lois d'aménagement et d'urbanisme	4
2.1.3 Périmètres particuliers.....	4
2.1.4 Règles relatives au sursis à statuer (articles L.111-7 et L.111-8).....	4
2.1.5 Servitudes d'utilité publique.....	5
2.1.6 Opérations d'utilité publique	5
2.1.7 Règles spécifiques aux lotissements.....	5
2.2 <i>DENSITE DES CONSTRUCTIONS - CONSEQUENCES, INCIDENCES.....</i>	<i>5</i>
2.2.1 Règles de calcul de la densité.....	5
2.2.2 Participations des constructeurs et des lotisseurs	6
2.3 <i>DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CERTAINES UTILISATIONS OU OCCUPATIONS DU SOL.....</i>	<i>6</i>
2.3.1 Camping et caravaning.....	6
2.4 <i>REGLES RELEVANT DE DISPOSITIONS DISTINCTES DU CODE DE L'URBANISME.....</i>	<i>7</i>
2.4.1 Article L.123-17 (nouveau) du code rural.....	7
2.4.2 Vestiges archeologiques.....	8
ARTICLE 3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	9
3.0 <i>CHAMP D'APPLICATION DE L'ARTICLE 3.....</i>	<i>9</i>
3.0.1 Zones urbaines	9
3.0.2 Zones a urbaniser	9
3.0.3 Zones naturelles	9
3.0.4 Zones agricoles	9
3.0.5 Emplacements réservés	9
3.1 <i>DISPOSITIONS INTERESSANT L'ENSEMBLE DES ZONES.....</i>	<i>10</i>
3.1.1 Champ d'application du règlement de zone.....	10
3.1.2 Dispositions spécifiques aux équipements publics.....	10
3.1.3 Dispositions spécifiques aux constructions existantes antérieurement à l'entrée en vigueur du PLU.....	11
3.1.4 Les annexes (voir définition au lexique, titre 6).....	12
3.1.5 La définition de la hauteur des constructions.....	12
3.1.6 La définition et les dispositions particulières relatives aux aires de stationnement.....	12
3.2 <i>DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ZONES NATURELLES.....</i>	<i>12</i>
3.2.1 Agro-tourisme	12
3.2.2 Vestiges Archéologiques.....	13
ARTICLE 4- ADAPTATIONS MINEURES.....	13
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE.....	14
ZONE U.....	15
ZONE USL.....	22
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	29
ZONE AUA.....	30
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	37
ZONE A.....	38
TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	44
ZONE N.....	45
TITRE 6 - LEXIQUE-ANNEXES.....	51
SURFACES DES ZONES.....	56



TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1- CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de **VERNEUIL EN BOURBONNAIS**.

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 peut être modifié ou révisé dans le cadre de la modification ou de la révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.). En revanche, il ne peut être abrogé.

En cas d'annulation partielle ou totale du P.L.U., 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 P.L.U..

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

2.0 CHAMP D'APPLICATION DE L'ARTICLE 2.

Outre les dispositions des articles 3 et 4 du présent titre, et celles des titres II et III du règlement, les dispositions du présent article sont applicables à toutes les demandes d'autorisation ou d'utilisation du sol lorsque le projet les met en cause.

Sauf mention expresse contraire, les articles cités aux sections 2-1 à 2-3 ci-après sont extraits du code de l'urbanisme.

2.1 REGLES RELATIVES AU PRINCIPE DE L'AUTORISATION DE CONSTRUIRE OU D'AMENAGER.

2.1.1 REGLES GENERALES D'URBANISME

Les articles cités ci-après permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si le projet est de nature à :

- ⇒ porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (R.111-2)
- ⇒ compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (R.111-3-2)
- ⇒ contrarier l'action d'aménagement du territoire telle qu'elle résulte de directives nationales (R.111-15)
- ⇒ porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants (R.111-21).

Il en va de même si le projet :

- ⇒ n'est pas desservi par une voie publique ou privée dans des conditions normales de sécurité ou si les accès présentent un danger pour les usagers (R.111-4) ;
- ⇒ ne respecte pas les préoccupations d'environnement et risque d'avoir des conséquences dommageables pour les espaces naturels, les paysages, la préservation des espèces animales et végétales et le maintien des équilibres biologiques auxquels ils participent et pour la protection des ressources naturelles (R.111-14-2 et article 1er de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976).

2.1.2 REGLES RELATIVES AUX LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

- Article L.121-1 qui détermine le principe général d'équilibre entre la protection et le développement des aménagements (limitation de l'utilisation de l'espace pour préserver les activités agricoles, protéger les espaces forestiers, les sites et paysages naturels ou urbains, prévenir les risques naturels ou technologiques, tout en prévoyant suffisamment d'espaces constructibles pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat et d'activités économiques et d'intérêt général).

2.1.3 PERIMETRES PARTICULIERS

- Dispositions de l'article L.211-1 (périmètres où s'applique le droit de préemption urbain) ;
- Dispositions de l'article L.212-1 (périmètres des zones d'aménagement différé et périmètres provisoires).

2.1.4 REGLES RELATIVES AU SURSIS A STATUER (ARTICLES L.111-7 ET L.111-8)

Le sursis à statuer peut être opposé à toute demande d'autorisation concernant des travaux, des constructions ou installations :

- dès l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération lorsque l'objet de la demande d'autorisation concerne un terrain compris dans cette opération ;
- lorsque l'objet de la demande d'autorisation intéresse le périmètre d'une Zone d'Aménagement Concerté -ZAC- ;
- lorsque l'objet de la demande d'autorisation risquerait de compromettre ou de rendre plus onéreuse :
 - a) l'exécution de travaux publics, dès lors que l'étude d'un tel projet a été prise en considération et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (L.111-10) ;
 - b) l'exécution future du P.L.U. lorsque sa révision a été ordonnée (L.123-6).

2.1.5 SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Ces servitudes font l'objet d'une liste spécifique et d'un report sur document graphique annexés au Plan Local d'Urbanisme.

2.1.6 OPERATIONS D'UTILITE PUBLIQUE

Dès la publication de l'acte déclarant une opération d'utilité publique, le permis de construire peut être refusé pour des travaux ou des constructions à réaliser sur les terrains compris dans l'opération (L.421-4).

Antérieurement à cette publication, la faculté d'opposer un sursis à statuer est ouverte, conformément aux dispositions de la sous-section 2.1.4 ci-dessus.

2.1.7 REGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS.

Néant.

2.2 DENSITE DES CONSTRUCTIONS - CONSEQUENCES, INCIDENCES

2.2.1 REGLES DE CALCUL DE LA DENSITE

La densité d'une construction est calculée conformément aux dispositions des articles R.112-1 La surface hors-œuvre brute (SHOB) et la surface hors œuvre nette (SHON) de plancher développé sont calculées conformément aux dispositions de l'article R 112-2.

Ce calcul sert de base à la détermination :

- de la taxe locale d'équipement (TLE) et des diverses taxes départementales
- A ce jour la commune de VERNEUIL EN BOURBONNAIS ne perçoit pas de TLE
- du versement pour dépassement du PLD (cf. L.333-1 à L.333-16)
 - de la participation en cas de dépassement de COS .

Pour les installations et travaux divers, les taxes départementales (espaces naturels sensibles et financement des dépenses des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement -CAUA-) sont assises sur la superficie des terrains faisant l'objet de l'autorisation.

2.2.2 PARTICIPATIONS DES CONSTRUCTEURS ET DES LOTISSEURS

Outre le versement pour dépassement du PLD ou la participation en cas de dépassement du COS, le régime des diverses participations susceptibles d'être exigées de la part des constructeurs et des lotisseurs résulte des dispositions des articles L.332-6 à L.332-16.

Le régime prévoit (L.332-6) :

- la TLE ou la participation prévue dans les secteurs dénommés -Programme d'Aménagement d'Ensemble- (PAE) définis à l'article L.332-9 .
- le versement des contributions aux dépenses d'équipements publics : Participation Voirie et Réseau (PVR) ;
- la réalisation d'équipements propres (L.332-15).
- le versement de la redevance archéologique préventive (article L.524-2 du code du patrimoine)

Parmi les contributions recensées à l'article L.332-6-1, il faut mentionner la possibilité éventuelle d'une participation pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels, visés à l'article L.332-8.

2.3 DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CERTAINES UTILISATIONS OU OCCUPATIONS DU SOL

2.3.1 CAMPING ET CARAVANING

En matière d'aménagement de terrains de camping et de caravanning, et en ce qui concerne le stationnement de caravane pratiqué isolément, le régime des interdictions est précisé aux articles R.443-9 et R.443-10.

Ces interdictions concernent :

- les sites classés ou inscrits ;
- les périmètres de protection des monuments historiques (sauf dérogation accordée après avis favorable de l'architecte des bâtiments de France) ;
- la situation des lieux au regard de la salubrité publique (notamment les zones de protection de captages des eaux destinées à la consommation).

Des interdictions ou des autorisations subordonnées à l'observation de prescriptions spéciales, peuvent également intervenir en ce qui concerne l'atteinte susceptible d'être portée :

- à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publique ;
- aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales ;
- à l'exercice des activités agricoles et forestières ou à la conservation des milieux naturels, de la faune et de la flore.

2.4 REGLES RELEVANT DE DISPOSITIONS DISTINCTES DU CODE
DE L'URBANISME

2.4.1 ARTICLE L.123-17 (NOUVEAU) DU CODE RURAL

En application de cet article, tout projet de division de parcelles ayant fait l'objet d'un remembrement doit être soumis à la commission départementale d'action foncière. Les dispositions du CODE RURAL relative aux hypothèques demeurent applicables.

2.4.2 VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

La loi validée du 27 septembre 1941 (fouilles archéologiques) et la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 (protection des collections publiques) sont applicables à toute la commune.

Archéologie préventive :

Lors d'aménagements, de constructions ou de travaux susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine, ils sont soumis au décret n°2004-490 du 3 juin 2004.

ARTICLE 3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

3.0 CHAMP D'APPLICATION DE L'ARTICLE 3.

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines (suffisamment équipées pour y admettre immédiatement des constructions) et en zones naturelles (espaces à vocation agricole ou à protéger à un titre quelconque, généralement peu ou non équipés).

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 3.2 et 3.3 du présent article.

3.0.1 ZONES URBAINES

- ★ Zone U Zone urbanisée.
- ★ Zone Usl..... Zone urbanisée réservée aux activités sportives et de loisirs.

3.0.2 ZONES A URBANISER

- ★ Zone AUa.... Zone à urbaniser.

3.0.3 ZONES NATURELLES

- ★ Zone N Zone naturelle protégée au titre des paysages et des espaces boisés.
 - Secteur Nj: secteur de jardins (potagers ou d'agrément).
 - Secteur Nt: secteur de tourisme, de loisirs et d'activités de plein air.
 - Secteur Nha : secteur naturel habité

3.0.4 ZONES AGRICOLES

- ★ Zone A..... Zone à vocation agricole.

3.0.5 EMBLEMES RESERVES

Ces emplacements figurent sur le plan de zonage. Leur liste, mentionnant l'affectation, la superficie et la collectivité bénéficiaire, figure dans un document annexe spécifique du P.L.U.

3.1 DISPOSITIONS INTERESSANT L'ENSEMBLE DES ZONES

3.1.1 CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT DE ZONE

Le règlement de zone s'applique à tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol faisant l'objet d'un régime d'autorisation ou d'un contrôle réglementaire, au titre du code de l'urbanisme, à savoir:

- ⇒ les constructions de bâtiments (quels que soient leur nature et leur usage) ainsi que les extensions de ceux-ci en plan horizontal ou vertical (y compris les bâtiments à usage d'activités relevant de la législation sur les installations classées) soumis au permis de construire (L.421-1 et R.421-1 et suivants) ;
- ⇒ les constructions et ouvrages exemptés du permis de construire, soumis à déclaration de travaux (L.422-2 et R.422-2 et suivants) ;
- ⇒ les lotissements (L.315-1-1 et R..315-1 et suivants) ;
- ⇒ les déclarations de clôture (L.441-1 et R.441-1 et suivants) ;
- ⇒ les terrains aménagés pour le camping, le caravanning (L.443-1 et R.443-7 et suivants) ;
- ⇒ les installations et travaux divers - parcs d'attractions, aires de jeux, de sports et de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol- (L.442-1 et R.442-1 et suivants) ;
- ⇒ les coupes et abattages d'arbres, les défrichements dans les espaces boisés classés non soumis au régime forestier - dont l'autorisation doit être obtenue préalablement à toute autorisation d'occupation du sol- (L.130-1) - (R.311-1 du code forestier) ;
- ⇒ les démolitions (L.430-2 et R.430-1 et suivants) dans les secteurs définis à l'article. L.430-1).

Il est en outre rappelé que les travaux ne donnant pas lieu à autorisation à l'un des titres mentionnés ci-dessus ne dispensent pas leur bénéficiaire du respect des normes contenues dans le règlement de zone (implantation, aspect, aires de stationnement ...).

3.1.2 DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS.

Les équipements publics (notamment les postes de transformation électriques ou de détente de gaz) dont la surface n'excède pas 20 m² et la hauteur est inférieure à 3 mètres bénéficient des modulations suivantes en ce qui concerne les règles d'implantation.

Ils peuvent être implantés :

- soit à l'alignement (ou à la limite de fait d'une voie privée)
- soit en retrait, à la condition de respecter une marge d'isolement de 3 mètres minimum par rapport à une construction existante sur le terrain

La marge de recul par rapport aux limites séparatives est fixée à :

- un mètre minimum
- trois mètres minimum s'il existe une maison d'habitation implantée sur ladite limite séparative

La distance de 3 mètres minimum par rapport à une construction existante sur le même terrain sera ramenée à 1 mètre lorsqu'il s'agira d'un équipement du type "mobilier urbain" (aubette, 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 20 m² de surface et d'une hauteur supérieure à 3 mètres, les équipements publics sont soumis aux normes applicables à toutes les constructions (articles 5 à 14). Les hauteurs ne sont pas concernées par l'article 10.

3.1.3 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 P.L.U.:

- 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 P.L.U. 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 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 oeuvre 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 permettraient pas la reconstitution de la surface développée hors oeuvre 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.

3.1.4 LES ANNEXES (VOIR DEFINITION AU LEXIQUE, TITRE 6)

Sur les parcelles supportant déjà un bâtiment, et sous réserve des dispositions de l'article 8 du règlement de zone, la construction d'une annexe peut être autorisée pour une surface n'excédant pas 20 m², ou 40 m² pour un garage.

Les projets de construction visant l'une des utilisations définies comme annexe, dont la superficie excède 20 m², ou 40 m² pour un garage, ne bénéficieront plus des dispositions spécifiques aux annexes, mais seront soumises aux règles communes aux autres constructions.

3.1.5 LA DEFINITION DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude entre le terrain naturel tel qu'il existe à la date d'approbation du présent règlement et l'égout de la toiture ou du faîtage.

Pour les terrains en pente, la référence est prise au milieu du bâtiment ou de chaque section de 12 mètres de longueur de bâtiments.

3.1.6 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 25 m², y compris accès et dégagement.

Si le pétitionnaire 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.

3.2 DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ZONES NATURELLES

3.2.1 AGRO-TOURISME

Sont considérées comme activités liées à l'agro-tourisme, 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.

3.2.2 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.

ARTICLE 4- ADAPTATIONS MINEURES

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

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

ZONE U

Caractère de la zone :

Cette zone correspond aux secteurs bâtis actuels. Les occupations du sol sont ici admises assez largement dans un contexte d'affectation dominante à usage d'habitat, de commerces, d'artisanat, de bureaux et de services.

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

ARTICLE U 1OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions, extensions et changements de destination à vocation industrielle ou agricole,
- les constructions à usage d'activité ne répondant pas aux conditions édictées au rappel U2
- l'aménagement de terrains de camping et de caravaning,
- le stationnement isolé ou groupé de caravanes,
- les carrières et gravières,
- les dépôts de déchets, de toute nature que ce soit,
- les installations classées non compatibles avec la vocation de la zone (loi du 19 juillet 1976).

ARTICLE U 2OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont notamment admises les constructions et les reconstructions, à l'identique, à usage d'habitation, de commerces, de bureaux, de services et d'artisanat compatibles avec la sécurité et la tranquillité des habitants.

Les lotissements sont admis sous réserve d'une répartition foncière en cohérence avec l'organisation parcellaire du centre bourg.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3ACCES ET VOIRIE

A - Accès - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé. Dans le second cas, le passage aménagé ne pourra excéder 50 mètres de longueur. La largeur de son emprise sera de 3,50 m minimum et il devra être praticable pour la circulation des véhicules automobiles.

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions et installations qu'ils doivent desservir et ne constituer que la moindre gêne pour la circulation publique. Des conditions pourront assortir les autorisations de construire pour assurer la sécurité de l'ensemble des usagers (tenant notamment à limiter le nombre des accès sur une voie pour les regrouper par desserte indirecte) en tenant compte de l'importance du trafic ou des obstacles à la visibilité.

Toute construction destinée à recevoir du public devra obligatoirement comporter un accès réservé aux piétons, aménagé indépendamment de la chaussée empruntée par les véhicules.

B - Voirie - Les voies existantes donnant accès aux terrains constructibles doivent avoir une largeur de chaussée de 3,50 m minimum. Toutefois, dans les secteurs déjà bâtis desservis par une voie dont la largeur de chaussée est inférieure à 3,50 m, la constructibilité résiduelle résultera notamment des conditions dans lesquelles pourront s'exercer efficacement les opérations de secours et de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles devront être adaptées à l'usage qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles devront desservir. Les voies se terminant en impasse doivent demeurer l'exception dans la zone.

ARTICLE U 4DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable - Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public ; le cas échéant, ce raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

B - Assainissement

Eaux usées- Conformément au schéma directeur disponible en mairie, l'assainissement individuel est autorisé lorsque les constructions ne peuvent pas être raccordées au réseau public. Il doit être conforme à la législation en vigueur à la date de délivrance du permis de construire.

Lorsque le réseau est de type séparatif, il est interdit de rejeter des effluents dans le collecteur qui ne correspond pas à leur nature.

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.

b- Eaux pluviales - En cas d'insuffisance du réseau public des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer le libre écoulement de ces eaux. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.

C - Autres réseaux - Sous réserve de la faisabilité technique, la desserte du terrain en électricité, par le téléphone et autres télétransmissions, devra être réalisée par réseau souterrain.

ARTICLE U 5CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Aucune disposition particulière n'est imposée

ARTICLE U 6IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toute construction nouvelle devra être implantée :

- à 10 mètres minimum de l'axe de la voie ou
- à 5 mètres minimum de l'alignement, sauf si elle est accolée à un bâtiment existant en bon état, auquel cas elle pourra être édifée dans son prolongement.

Dans toutes les situations, l'implantation sera en harmonie avec les constructions environnantes.

Pour la reconstruction d'un bâtiment en cas de sinistre, se reporter § 3.1.3 des dispositions générales.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics bénéficient de modulations mentionnées au § 3.1.2 des dispositions générales.

ARTICLE U 7IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'une construction ne sera pas implantée sur l'une ou de l'une à l'autre des limites séparatives latérales, elle devra respecter vis à vis de celles-ci une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, calculée comme il est dit au § 3.1.5 des dispositions générales, sans que ladite marge puisse être inférieure à 3 mètres de tout point du bâtiment.

Pour la reconstruction d'un bâtiment en cas de sinistre, se reporter § 3.1.3 des dispositions générales.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics bénéficient de modulations mentionnées au § 3.1.2 des dispositions générales.

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

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 haute sauf dans le cas où les façades en vis à vis ne comportent pas de baies sur pièces d'habitation ou locaux de travail. Dans cette dernière hypothèse, la distance minimum sera de 3,50 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics bénéficient de modulations mentionnées au § 3.1.2 des dispositions générales.

ARTICLE U 9EMPRISE AU SOL

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE U 10HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

(voir définition au § 3.1.5 des dispositions générales).

La hauteur des constructions dans le périmètre de la ZPPAUP résultera des préconisations mentionnées dans le règlement de la ZPPAUP, et notamment en fonction de l'emprise au sol. En dehors du périmètre de la ZPPAUP, la hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres au faîtage et 6 mètres à l'égout des toitures.

Toutefois, la hauteur limite prévue au précédent alinéa ne s'appliquera pas aux restructurations ou reconstructions de bâtiments affectés à un service public tel que RTE, lorsque les nécessités de celui-ci justifieront une hauteur excédentaire.

Pour la reconstruction d'un bâtiment en cas de sinistre, se reporter § 3.1.3 des dispositions générales.

Toutefois, la hauteur limite prévue au précédent alinéa ne s'appliquera pas aux restructurations ou reconstructions de bâtiments affectés à un service public, lorsque les nécessités de celui-ci justifieront une hauteur excédentaire.

Pour la reconstruction d'un bâtiment en cas de sinistre, se reporter § 3.1.3 des dispositions générales.

ARTICLE U 11ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES

A l'intérieur des périmètres de protection des Monuments Historiques ou de ZPPAUP des prescriptions architecturales devront être respectées.

ARTICLE U 12STATIONNEMENT

(Voir définition et conditions particulières au § 3-2-6 des dispositions générales).

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

Il peut être demandé au minimum :

- 2 emplacements par logement ;
- 1 emplacement pour 25 m² de surface de vente ;
- 2 emplacements pour 20 m² de surface hors-œuvre nette affectée aux autres activités.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet d'en changer la destination, des emplacements de stationnement pourront être demandés en application des normes ci-dessus.

La transformation ou l'amélioration de bâtiments existants, affectés à des logements locatifs sociaux ne sont pas assujetties aux obligations ci-dessus si les conditions cumulatives suivantes sont réunies :

- les travaux sont financés avec un prêt aidé de l'Etat,
- les travaux ne créent pas de surface hors-œuvre nette excédant un plafond fixé à 50 % de la surface existante avant le début des travaux.

ARTICLE U 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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 d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² seront plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

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.

SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ZONE UsI

Caractère de la zone

Cette zone urbaine, à vocation d'activités sportives et de loisir, correspond au secteur du terrain de football.

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

ARTICLE Usl 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions, extensions et changements de destination à vocation industrielle ou agricole,
- les constructions à usage d'activité ne répondant pas aux conditions édictées au AUs2,
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage,
- le stationnement isolé ou groupé de caravanes,
- les carrières et gravières,
- les dépôts de déchets, de toute nature que ce soit,
- les exhaussements du sol,
- les affouillements du sol non liés à une opération autorisée, à des travaux publics ou des travaux d'intérêt général.

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

Sont autorisées les constructions liées aux activités de sport et de loisir ayant fait l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Sont autorisés les ouvrages techniques nécessaires aux fonctionnements des services publics et les équipements publics.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UsI 3ACCES ET VOIRIE

A - Accès - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé. Dans le second cas, le passage aménagé ne pourra excéder 50 mètres de longueur. La largeur de son emprise sera de 3,50 m minimum et il devra être praticable pour la circulation des véhicules automobiles.

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions et installations qu'ils doivent desservir et ne constituer que la moindre gêne pour la circulation publique. Des conditions pourront assortir les autorisations de construire pour assurer la sécurité de l'ensemble des usagers (tendant notamment à limiter le nombre des accès sur une voie pour les regrouper par desserte indirecte) en tenant compte de l'importance du trafic ou des obstacles à la visibilité.

Toute construction destinée à recevoir du public devra obligatoirement comporter un accès réservé aux piétons, aménagé indépendamment de la chaussée empruntée par les véhicules.

B - Voirie - Les voies existantes donnant accès aux terrains constructibles doivent avoir une largeur de chaussée de 3,50 m minimum.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles devront être adaptées à l'usage qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles devront 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 UsI 4DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable - Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public ; le cas échéant, ce raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

B - Assainissement

a - Eaux usées - Conformément au schéma directeur disponible en mairie, l'assainissement individuel est autorisé lorsque les constructions ne peuvent pas être raccordées au réseau public. Il doit être conforme à la législation en vigueur à la date de délivrance du permis de construire.

Lorsque le réseau est de type séparatif, il est interdit de rejeter des effluents dans le collecteur qui ne correspond pas à leur nature.

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.

b - Eaux pluviales - En cas d'insuffisance du réseau public des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer le libre écoulement de ces eaux. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.

c - Autres réseaux - Sous réserve de la faisabilité technique, la desserte du terrain en électricité, par le téléphone et autres télétransmissions, devra être réalisée par réseau souterrain.

ARTICLE Us1 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE Us1 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toute construction nouvelle devra être implantée :

- Soit à 10 mètres de l'axe des voies
- Soit à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement, sauf si elle est accolée à un bâtiment existant en bon état, auquel cas elle pourra être édifiée dans son prolongement.

Dans toutes situations, l'implantation sera en harmonie avec les constructions environnantes.

Pour la reconstruction d'un bâtiment en cas de sinistre, se reporter § 3.1.3 des dispositions générales.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics bénéficient de modulations mentionnées au § 3.1.2 des dispositions générales.

ARTICLE Us1 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'une construction ne sera pas implantée sur une des limites séparatives latérales, elle devra respecter vis à vis de celles-ci une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, calculée comme il est dit au § 3.1.5 des dispositions générales, sans que ladite marge puisse être inférieure à 3 mètres.

Pour la reconstruction d'un bâtiment en cas de sinistre, se reporter § 3.1.3 des dispositions générales.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics bénéficient de modulations mentionnées au § 3.1.2 des dispositions générales.

ARTICLE Us1 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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 haute, sauf dans le cas où les

façades en vis à vis ne comportent pas de barres sur locaux de travail. Dans cette dernière hypothèse, il n'est pas fixé de règle de recul impératif.

ARTICLE UsI 9EMPRISE AU SOL

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE UsI 10HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

(voir définition au § 3.1.5 des dispositions générales).

La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres au faîtage et 9 mètres à l'égout.

Pour la reconstruction d'un bâtiment en cas de sinistre, se reporter § 3.1.3 des dispositions générales.

Toutefois, la hauteur limite prévue au précédent alinéa ne s'appliquera pas aux constructions de bâtiments affectés à un service public tel que RTE, lorsque les nécessités de celui-ci justifieront une hauteur excédentaire.

ARTICLE UsI 11ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire, ni dans le volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, aires de stockage... doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que l'aspect et la propreté n'en soient pas altérés.

ARTICLE UsI 12STATIONNEMENT

(Voir définition et conditions particulières au § 3.1.6 des dispositions générales).

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

Il peut être demandé au minimum :

- 2 emplacements par logement d'habitat individuel ;
- 1 emplacement pour 25 m² de surface de vente ;
- 1 emplacement pour 50 m² de surface hors-œuvre nette affectée aux autres activités.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet d'en changer la destination, des emplacements de stationnement pourront être demandés en application des normes ci-dessus.

La transformation ou l'amélioration de bâtiments existants, affectés à des logements locatifs sociaux ne sont pas assujetties aux obligations ci-dessus si les conditions cumulatives suivantes sont réunies :

- les travaux sont financés avec un prêt aidé de l'Etat,
- les travaux ne créent pas de surface hors-œuvre nette excédant un plafond fixé à 50 % de la surface existante avant le début des travaux.

ARTICLE UsI 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de constructions et d'installations, et non affectés à la circulation et au stationnement, doivent être traités en espaces verts.

Les dépôts à l'air libre devront être masqués par une végétation à feuillage persistant.

Les aires de stationnement devront être agrémentées de la plantation d'un arbre minimum pour 100 m².

Le choix des arbres et arbustes doit s'orienter vers des essences correspondant à la flore locale. Sur les limites extérieures de la zone se situant en contiguïté de zones naturelles, il sera requis le maintien ou la reconstitution de haies arbustives d'essence locale.

SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Usl 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AUa

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à urbaniser insuffisamment équipée qui constitue à court ou moyen terme un secteur d'extension urbaine à vocation d'habitat. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la réalisation des équipements de viabilité (voirie, eau et électricité) prévus par le règlement et à la mise en compatibilité du document d'urbanisme par une modification ou une révision simplifiée.

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

.ARTICLE AUa 1.....OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions, extensions et changements de destination à vocation industrielle ou agricole,
- les constructions à usage d'activité ne répondant pas aux conditions édictées au AUa2,
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage,
- le stationnement isolé ou groupé de caravanes,
- les carrières et gravières,
- les dépôts de déchets, de toute nature que ce soit,
- les exhaussements du sol,
- les affouillements du sol non liés à une opération autorisée, à des travaux publics ou des travaux d'intérêt général.
- les installations classées non compatibles avec la vocation de la zone (loi du 19 juillet 1976).

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

Sont notamment admises les constructions à usage d'habitation, de commerces, de bureaux, de services et d'artisanat.

Sont autorisés les ouvrages techniques nécessaires aux fonctionnements des services publics et les équipements publics.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa 3.....ACCES ET VOIRIE

A - Accès - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé. Dans le second cas, le passage aménagé ne pourra excéder 50 mètres de longueur. La largeur de son emprise sera de 3,50 m minimum et il devra être praticable pour la circulation des véhicules automobiles.

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions et installations qu'ils doivent desservir et ne constituer que la moindre gêne pour la circulation publique. Des conditions pourront assortir les autorisations de construire pour assurer la sécurité de l'ensemble des usagers (tendant notamment à limiter le nombre des accès sur une voie pour les regrouper par desserte indirecte) en tenant compte de l'importance du trafic ou des obstacles à la visibilité.

Toute construction destinée à recevoir du public devra obligatoirement comporter un accès réservé aux piétons, aménagé indépendamment de la chaussée empruntée par les véhicules.

B - Voirie - Les voies existantes donnant accès aux terrains constructibles doivent avoir une largeur de chaussée de 3,50 m minimum.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles devront être adaptées à l'usage qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles devront 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 AUa 4.....DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable - Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public ; le cas échéant, ce raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

B - Assainissement

a - Eaux usées - Tout procédé d'assainissement autonome est autorisé si les constructions ne peuvent pas être raccordées au réseau public. Il doit être conforme à la législation en vigueur à la date de délivrance du permis de construire.

Lorsque le réseau est de type séparatif, il est interdit de rejeter des effluents dans le collecteur qui ne correspond pas à leur nature.

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.

b - Eaux pluviales - En cas d'insuffisance du réseau public des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer le libre écoulement de ces eaux. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.

C - Autres réseaux - Sous réserve de la faisabilité technique, la desserte du terrain en électricité, par le téléphone et autres télétransmissions, devra être réalisée par réseau souterrain.

ARTICLE AUa 5.....CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune disposition particulière n'est imposée

ARTICLE AUa 6.....IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toute construction nouvelle devra être implantée :

- Soit à l'alignement,
- Soit à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement, sauf si elle est accolée à un bâtiment existant en bon état, auquel cas elle pourra être édifée dans son prolongement.

Pour la reconstruction d'un bâtiment en cas de sinistre, se reporter § 3.1.3 des dispositions générales.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics bénéficient de modulations mentionnées au § 3.1.2 des dispositions générales.

ARTICLE AUa 7.....IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'une construction ne sera pas implantée sur une des limites séparatives latérales, elle devra respecter vis à vis de celles-ci une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, calculée comme il est dit au § 3.1.5 des dispositions générales, sans que ladite marge puisse être inférieure à 3 mètres.

Pour la reconstruction d'un bâtiment en cas de sinistre, se reporter § 3.1.3 des dispositions générales.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics bénéficient de modulations mentionnées au § 3.1.2 des dispositions générales.

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

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 pièces d'habitation ou locaux de travail. Dans cette dernière hypothèse, il n'est pas fixé de norme de recul impératif.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics bénéficient de modulations mentionnées au § 3.1.2 des dispositions générales.

ARTICLE AUa 9 EMPRISE AU SOL

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE AUa 10.....HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

(voir définition au § 3.1.5 des dispositions générales).

La hauteur des constructions dans le périmètre de la ZPPAUP résultera des préconisations mentionnées dans le règlement de la ZPPAUP, et notamment en fonction de l'emprise au sol.

En dehors du périmètre de la ZPPAUP, la hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres au faîtage et 6 mètres à l'égout des toitures.

Toutefois, la hauteur limite prévue au précédent alinéa ne s'appliquera pas aux constructions de bâtiments affectés à un service public tel que RTE, lorsque les nécessités de celui-ci justifieront une hauteur excédentaire.

ARTICLE AUa 11.....ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES

A l'intérieur des périmètres de protection des Monuments Historiques ou de ZPPAUP des prescriptions architecturales devront être respectées, selon celles imposées par l'architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE AUa 12 STATIONNEMENT

(Voir définition et conditions particulières au § 3.1.6 des dispositions générales).

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

Il peut être demandé au minimum :

- 1 emplacement par logement d'habitat individuel ;
- 1 emplacement pour 25 m² de surface de vente ;
- 1 emplacement pour 50 m² de surface hors-œuvre nette affectée aux autres activités.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet d'en changer la destination, des emplacements de stationnement pourront être demandés en application des normes ci-dessus.

La transformation ou l'amélioration de bâtiments existants, affectés à des logements locatifs sociaux ne sont pas assujetties aux obligations ci-dessus si les conditions cumulatives suivantes sont réunies :

- les travaux sont financés avec un prêt aidé de l'Etat,
- les travaux ne créent pas de surface hors-œuvre nette excédant un plafond fixé à 50 % de la surface existante avant le début des travaux.

ARTICLE AUa 13.....ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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 d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² seront plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

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.

SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa 14.....COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Caractère de la zone :

Il s'agit des vastes espaces formés de terrains à protéger en raison de la valeur agricole des terres et de l'intérêt des paysages. A ce titre, la zone doit rester par principe inconstructible. Toutefois elle peut admettre les constructions liées aux exploitations existantes et constituer le périmètre d'accueil de nouvelles constructions nécessaires aux activités agricoles ou d'agro-tourisme.

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

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations non liées à une exploitation agricole.

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

Sont autorisés les travaux d'entretien et de réparation sur les constructions existantes.

Sont autorisées les constructions nécessaires aux exploitations agricoles, y compris les locaux à usage d'habitation des exploitants et leurs annexes dans les conditions mentionnées au § 3.1.4. des dispositions générales, constituant parallèlement le siège de leur exploitation.

Sont également admises les constructions répondant à des activités annexes tels que la commercialisation des produits ou l'hébergement dans le cadre de l'agro-tourisme par l'exploitant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs à condition de tenir compte de la qualité paysagère de la commune.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE A 3ACCES ET VOIRIE

A - Accès - Dans la zone proprement dite, pour bénéficier d'une autorisation d'extension mesurée, une construction doit avoir accès à une voie publique ou privée. La largeur de cet accès doit être de 3,50 m et devra être praticable pour la circulation des véhicules automobiles.

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions ou des exploitations agricoles en ne constituant que la moindre gêne pour la circulation publique. Des conditions pourront assortir les autorisations de construire 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 - Dans l'ensemble de la zone, la création de voies nouvelles est interdite. Toutefois sera tolérée ponctuellement l'aménagement de voies tendant à regrouper les accès pour raison de sécurité, sous réserve d'une longueur strictement nécessaire.

Les dispositions ci-dessus ne font pas obstacle aux aménagements des voies existantes dans le but d'améliorer les conditions générales de circulation.

ARTICLE A 4DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable - Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public ; le cas échéant, le raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

B – Assainissement – Tout procédé d'assainissement autonome est autorisé. Il doit être conforme à la législation en vigueur à la date de délivrance du permis de construire. 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.

C - Autres réseaux - Sous réserve de la faisabilité technique, la desserte du terrain en électricité, par le téléphone et autres télétransmissions, devra être réalisée par réseau souterrain.

ARTICLE A 5CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE A 6IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions seront implantées en fonction de leur destination avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des voies ou 5 mètres minimum de l'alignement.

Cette règle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes qui devront être implantées dans le prolongement du bâtiment.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics, d'intérêts collectifs et / ou liés aux infrastructures routières.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'une construction ne sera pas implantée sur une limite séparative, elle devra respecter vis à vis de celle-ci une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, calculée comme il est dit au § 3.1.5 des dispositions générales, sans que ladite marge puisse être inférieure à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes qui devront être implantées dans le prolongement du bâtiment.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics, d'intérêts collectifs et / ou liés aux infrastructures routières.

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

Toute construction qui ne sera pas accolée à un bâtiment existant devra respecter vis à vis de celui-ci une distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE A 9EMPRISE AU SOL

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE A 10HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

(Voir définition au § 3.1.5 des dispositions générales).

La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres.

Cette règle ne s'applique pas à la construction de silos.

Cette règle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes qui devront être implantées dans le prolongement du bâtiment.

Toutefois, la hauteur limite prévue au précédent alinéa ne s'appliquera pas aux constructions de bâtiments affectés à un service public tel que RTE, lorsque les nécessités de celui-ci justifieront une hauteur excédentaire.

ARTICLE A 11ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES

Sans objet.

ARTICLE A 12STATIONNEMENT

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

Tout aménagement d'aire de stationnement devra respecter le cadre naturel.

ARTICLE A 13ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les travaux de construction ou d'aménagement ayant entraînés la suppression d'arbres ou d'arbustes, devront être accompagnés de nouvelles plantations dans une proportion équivalente.

Le choix des arbres et arbustes devra s'orienter vers des essences correspondant à la flore locale.

Ce sera notamment le cas pour la reconstitution des haies arbustives.

SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

Caractère de la zone

Cette zone est constituée d'espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de leur valeur paysagère ou de leurs boisements. A cet égard, elle doit demeurer par principe inconstructible.

Elle comporte les secteurs particuliers suivants:

- **Secteur Nj : secteur de jardins (potagers ou d'agrément).**
- **Secteur Nt : secteur de tourisme, de loisirs et d'activités de plein air.**
- **Secteur Nha : secteur naturel habité**

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

ARTICLE N 1OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions et installations qui ne sont pas autorisées au N2.

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

Dans le cadre d'aménagement routier public, il pourra être dérogé aux dispositions relatives aux espaces protégés boisés notamment en ce qui concerne l'élargissement des voies.

Dans la zone proprement dite :

Ne sont autorisés que les travaux d'entretien et de réparation sur les constructions existantes,

En secteurs Nt : sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'organisation des activités spécifiques de tourisme, de loisirs et d'activités de plein air et à leur fonctionnement, ainsi que les constructions destinées éventuellement à l'hébergement des utilisateurs.

En secteurs Nj : ne sont autorisées que les abris de jardin.

En secteur Nha : sont autorisées les extensions mesurées et les annexes des constructions existantes (n'excédant pas 1/3 de la SHOB). Toutefois, pour l'application de cette disposition, ne sont pris en compte que les bâtiments clos et couverts offrant une bonne qualité du bâti.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE N 3ACCES ET VOIRIE

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

En secteurs Nt, Nj et Nha : Pour être aménageable, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé. Dans le second cas, la largeur de ce passage ne pourra être inférieure à 3,50 m.

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 voies de desserte intérieures des aménagements projetés **en secteur Nt, Nj et Nha**, ou 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 terme de défrichement.

ARTICLE N 4DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable - Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public ; le cas échéant, ce raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

Toutefois, les constructions existantes qui ne seraient pas desservies par le réseau ne peuvent prétendre à ce raccordement que dans les cas énumérés à l'article N 1.

B - Assainissement - En l'absence de réseau public, les constructions et installations sanitaires doivent être assainies par un système autonome conforme à la législation en vigueur à la date de délivrance du permis de construire.

Cette obligation s'impose aux constructions existantes faisant l'objet d'une autorisation de changement de destination.

C - Autres réseaux - Sous les mêmes réserves qu'au **A** - ci-dessus pour les constructions existantes, la desserte des terrains en électricité, par le téléphone et autres télétransmissions éventuelles, doit être assurée par réseau souterrain, sous réserve de la faisabilité technique.

ARTICLE N 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

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,
- soit avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des voies.

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'une construction ne sera pas implantée sur une limite séparative, elle devra respecter vis à vis de celle-ci une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, calculée comme il est dit au § 3.2.5 des dispositions générales, sans que ladite marge puisse être inférieure à 5 mètres.

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

La marge d'isolement doit en principe résulter du projet d'aménagement. Toutefois, elle devra être au moins égale à 5 mètres entre deux habitations légères de loisirs.

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL

Aucune disposition particulière n'est imposée.

En secteur Nj : L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 8m²

ARTICLE N 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

(voir définition au § 3.2.5 des dispositions générales).

En secteur Nha : La hauteur des constructions ne pourra excéder la hauteur la plus haute du bâti existant.

En secteur Nj : La hauteur des constructions ne pourra excéder 3 m

Toutefois, la hauteur limite prévue au précédent alinéa ne s'appliquera pas aux constructions de bâtiments affectés à un service public tel que RTE, lorsque les nécessités de celui-ci justifieront une hauteur excédentaire.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES

Sans objet.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT

En secteurs Nt les aires de stationnement nécessaires aux activités admises devront être réalisées le plus près possible de l'accès au terrain mais en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Toute aire de stationnement aménagée devra être plantée à raison d'un arbre pour 100 m².

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les plantations d'arbres et d'arbustes doivent s'orienter vers des essences correspondant à la flore locale. Ce sera notamment le cas des haies arbustives qui pourront doubler ou se substituer à la clôture des terrains aménagés.

SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

TITRE 6 - LEXIQUE-ANNEXES

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, même 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. 443 et suivants 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.L.U., périmètres sensibles, Z.E.P., etc...), l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (**article R.443-1**) sauf lorsqu'elle est nécessaire à l'activité agricole et forestière. La présentation de la déclaration et son instruction s'effectuent comme en matière de déclaration de travaux exemptés de permis de construire (**article R.422-3 et suivants du Code de l'Urbanisme**).

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

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

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

Pour calculer la **surface hors œuvre nette (S.H.O.N.)**, il convient de déterminer au préalable la **surface hors œuvre 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 (**article R.112-2 du Code de l'Urbanisme**).

Cette surface hors œuvre nette est retenue pour calculer la densité de construction autorisée par le C.O.S. (**article R.123-22-28 du Code de l'Urbanisme**) ainsi que pour déterminer l'assiette de la taxe locale d'équipement (**articles 317 et suivants du Code Général des Impôts**) 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 Locaux d'Urbanisme de prévoir de telles réserves.

Le propriétaire d'un terrain ainsi réservé verra donc opposer, soit un sursis à statuer, soit un refus pur et simple à toute demande d'autorisation visant à une utilisation définitive de ce terrain.

L'**article L.123-9 du Code de l'Urbanisme** lui donne alors le droit d'exiger de la collectivité publique, qu'il soit procédé à son acquisition dans un délai de 2 ans. A défaut d'accord amiable, le prix est fixé comme en matière d'expropriation.

Exceptionnellement toutefois, un permis de construire à titre précaire peut lui être accordé, à l'expiration duquel il devra enlever sans indemnité la construction autorisée (**article L.423-1 et suivants du Code de l'Urbanisme**).

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.

PARCELLE

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 (**articles L.421-3 et R.332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme**).

TRAVAUX EXEMPTES DE PERMIS DE CONSTRUIRE, SOUMIS A DECLARATION

Ce sont les travaux mentionnés aux paragraphes **a) à m)** 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 de plancher nouvelle, ou, sur un terrain déjà construit, que le projet n'excède pas 20 m² de surface hors œuvre 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 arrête 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**).

SURFACES DES ZONES

ZONE	LOCALISATION	SUPERFICIE EN HA
------	--------------	------------------

ZONES A URBANISER

AU		
Aua	La Croix Maille	0,87
AUa	La Gaudière	2,40
AUa	Derrière le château 1	1,23
AUa	Derrière le château 2	2,18
		5,81
TOTAL ZONE AU		5,81

ZONES URBAINES

U		
U	Le Bourg	12,00
U	La Gaudière	1,05
U	Vaux d'en haut	5,63
U	Le four	0,89
U	Ménilchamp	3,64
		23,21

Usl

Usl	Le stade	2,02
		2,02
TOTAL ZONE U		25,23

ZONES NATURELLES

N		
N	Derrière le château	6,37
N	La Gaudière	1,86
N	La font quillard	4,51
N	Le long du ruisseau "le douzenan	11,90
N	Bois du chapitre	11,72
N	Bois des Genetoux	17,05
N	Les Rocs	2,41
		55,82

Nj		
Nj	Le bourg 1	0,46
Nj	le bourg 2	0,62
		1,08

Nha		
Nha	La Chapelle	0,60
Nha	Les Garennes	0,41
Nha	Le Vousset	1,33
Nha	Le Coteau de La Courcelle	0,50
Nha	Les caves	0,30
Nha	Chechis	0,05
Nha	Vaux d'en bas	0,39
Nha	Les rues	0,91
Nha 1	La Boue 1	0,50
Nha 2	La Boue 2	0,09
Nha 1	L'enflaison 1	0,18
Nha 2	L'enflaison 2	0,22
Nha1	Boissat 1	0,38
Nha2	Boissat 2	0,31
Nha	Le Paturail	0,37
Nha	Bois Salicet	0,28
Nha 1	Menilchamp 1	0,15
Nha 2	Menilchamp 2	0,11
Nha	Les Brières	0,10
Nha	La Grande Cote	0,13
Nha1	Les Verrins 1	0,74
Nha2	Les Verrins 2	0,49
Nha	Cote Galop	0,17
Nha	L'Arazibier	0,30
Nha 1	Chaumejean 1	0,57
Nha 2	Chaumejean 2	0,70
Nha	Les Treilles	0,22
Nha	Nancy	0,18
Nha	Grosse Tête	0,33
Nha	La Contrée	0,14
Nha	Chillot	0,33
		11,48

Nt		
Nt	Le pont	1,95
		1,95
TOTAL ZONE N		70,33

Total zone hormis Zone Agricole	101,37
--	--------

ZONE AGRICOLE	
----------------------	--

A	
----------	--

A	1 298,63
Total Zone A	1 298,63

Superficie totale de la commune	1 400,00
--	-----------------

DOCUMENT DÉPOSÉ
LE 17 JUIN 2009 N° 1
À LA PRÉFECTURE DE L'ALLIER