

DEPARTEMENT DE L'ARDECHE

COMMUNE DE ANTRAIGUES SUR VOLANE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n° 4

REGLEMENT

ELABORATION

Projet arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 27 mars 2003
P.L.U. approuvé par délibération du Conseil Municipal en date 9 février 2004



BUREAU D'ETUDES URBANISME ET AMENAGEMENT - BLANCHET Pascale
3, Rue Sergent Blandan - 26500 BOURG LES VALENCE –
Tel : 04 75 55 30 86 - Fax : 04 75 43 83 68

SOMMAIRE

LE PRESENT REGLEMENT D'URBANISME EST DIVISE EN SEPT TITRES :

	Pages
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	
ARTICLE 1 - Champ d'application territorial	3
ARTICLE 2 - Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	3
ARTICLE 3 - Division du territoire en zones	3
ARTICLE 4 - Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels d'inondation	4
ARTICLE 5 - Coefficient d'Occupation des Sols	4
ARTICLE 6 - Adaptations mineures	5
ARTICLE 7 - Rappel des autorisations administratives relatives à l'acte de construire ou à divers modes d'occupation ou d'utilisation des sols	5
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
Règles applicables à la zone UA	8
Règles applicables à la zone UC	13
Règles applicables à la zone Ua	19
Règles applicables à la zone UL	25
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	30
Règles applicables à la zone AU	31
Règles applicables à la zone AUo	36
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	43
Règles applicables à la zone A	44
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	50
Règles applicables à la zone N	51
TITRE VI - ANNEXE : RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES	57
TITRE VII - RAPPEL DE TEXTES LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES	62

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement de Plan Local d'Urbanisme est établi en vertu des articles L 123-1 et R 123-1, conformément aux dispositions de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'ANTRAIGUES SUR VOLANE. Il s'applique également aux cours d'eaux domaniaux ou non.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. A l'exception de ses dispositions modifiées par le présent règlement, le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 111-9, L 111-10, L 421-3 (alinéas 3 et 4), L 421-4, R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21.
 - Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles, les zones d'aménagement différé, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les périmètres de restauration immobilière, les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et du paysage, les périmètres de résorption de l'habitat insalubre, les participations exigibles des constructeurs.
 - Les prescriptions nationales ou particulières fixées en application des articles L 111.1.1. et L 121.1 du Code de l'Urbanisme).
 - Les projets d'intérêt général concernant les projets d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique conformément aux articles L 121-9 et R 121-3 du code de l'urbanisme.
 - Les servitudes d'utilité publique, dans les conditions mentionnées à l'article L 126.1 du Code de l'Urbanisme.
2. La loi du 27 Septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques et le décret n° 86-192 du 5 Février 1986 relatif à la prise en compte du patrimoine archéologique dans certaines procédures.

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologiques, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet qui consulte le Directeur des Antiquités.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Conformément aux dispositions des articles L 123.1 et R 123.11 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques font apparaître :

- Les zones urbaines dites « zones U » auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement :
 - . La zone UA
 - . La zone UC
 - . La zone UL

- Les zones à urbaniser dites « zones AU » auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement :
 - . La zone AU
 - . La zone AUo
- Les zones agricoles dites « zones A » auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement :
 - . La zone A
- Les zones naturelles et forestières dites « zones N » auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement :
 - . La zone N

Sur les documents graphiques figurent en outre :

- Les espaces boisés classés définis à l'article L. 130.1
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ou, en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées au titre VII.
- Les secteurs où les nécessités de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

ARTICLE 4- REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS PRESENTANT DES RISQUES NATURELS D'INONDATION PAR DEBORDEMENT DES COURS D'EAU OU PAR ECOULEMENT D'EAUX PLUVIALES

Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation et dans le respect des règles propres à chacune des zones, s'appliquent les dispositions suivantes :

Le stationnement de caravanes isolées, l'aménagement de terrain de camping –caravaning sont interdits.

Toute construction nouvelle est interdite, à l'exception :

- des ouvrages hydrauliques ou des installations et travaux divers destinés à réduire le risque,
- des ouvrages techniques directement liés au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et qu'ils ne soient pas susceptibles d'aggraver les risques ou qu'ils soient incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage...).

L'aménagement et la transformation des constructions existantes sont autorisés à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol et sous réserve que le plancher utilisable des constructions soit situé au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues (cote de référence)

Les parties de bâtiments situées au-dessous de la cote de référence doivent être protégées d'une entrée d'eau en cas de crue.

ARTICLE 5 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient maximum d'occupation des sols autorisé est fixé par l'article 14 du règlement relatif à chaque zone du Plan Local d'Urbanisme. Toutefois, sous réserve du respect des autres règles d'urbanisme afférentes à la zone dans laquelle est situé le terrain d'emprise, le C.O.S. n'est pas

applicable aux constructions publiques (ou leurs aménagements) à usage de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructures.

ARTICLE 6 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles définies pour chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Seules des adaptations mineures aux règles des articles 3 à 13 de chaque zone peuvent être autorisées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123.1 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 7 - RAPPEL DES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES RELATIVES A L'ACTE DE CONSTRUIRE OU A DIVERS MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS

- Les autorisations d'occupation du sol sont délivrées, à partir du 1er jour du 6^{ème} mois suivant l'approbation du document, au nom de la commune, à l'exception des cas prévus à l'article L 421-2-1, alinéa 4 du Code de l'Urbanisme.
- « Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, doit, au préalable, obtenir un permis de construire sous réserve des dispositions des articles L 422-1 à L 422-5. Le même permis est exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume ou de créer des niveaux supplémentaires ».

En outre, certaines installations de faible dimension ou nécessaires au fonctionnement des services publics sont exemptées de permis de construire mais sont soumises à un régime déclaratif (article L 422.2 du Code de l'Urbanisme).

- La création d'un lotissement est subordonnée à l'autorisation de lotir définie par les articles R 315.3 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Conformément à l'article 3 de la loi du 19 Juillet 1976, l'ouverture et l'exploitation des installations classées sont soumises à autorisation ou déclarations préalables.
- L'ouverture et la mise en exploitation des carrières sont soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement.
- Le stationnement pendant plus de 3 mois d'une caravane isolée en-dehors d'un terrain aménagé est soumis à l'autorisation définie par les articles R 443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture et l'aménagement d'un terrain de camping sont soumis à autorisation dès qu'il peut accueillir soit plus de 20 campeurs sous tente, soit plus de 6 tentes à la fois (article R 443.7 du Code de l'Urbanisme).
- L'édification d'une clôture est soumise à la déclaration définie par les articles L 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Les « installations et travaux divers » sont soumis à l'autorisation préalable définie par les articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois. Ce sont : les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sport ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins 10 véhicules, les dépôts susceptibles de contenir au moins 10 véhicules, les affouillements et les exhaussements du sol (plus de 100 m² et plus de 2 m de dénivelé).
- Dans les espaces boisés classés indiqués sur les plans, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à l'autorisation définie par l'article R 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- En vertu de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, les défrichements ne sont pas autorisés dans les espaces boisés classés indiqués sur les plans.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES URBAINES

ZONE UA

Zone urbaine centrale dense à vocation d'habitat, de commerces, de services, d'activités correspondant au centre ancien de l'agglomération où les bâtiments sont édifiés, en règle générale, en ordre continu et à l'alignement des voies ou places.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UA, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage industriel,
- Les entrepôts commerciaux
- Les installations classées autres que celles autorisées dans les conditions prévues à l'article UA2
- Les lotissements à usage d'activités industrielles ou artisanales
- Les carrières
- Les terrains de camping et de caravanning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux)
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.
- Les équipements de production d'énergie de type éolienne
- Les antennes de radio télécommunication.

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

1. Les occupations et utilisations suivantes ne peuvent être autorisées dans la zone UA, que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :
 - Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) à condition que la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
 - Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage, et sous réserve également que les murs de soutènement éventuellement nécessaires aux exhaussements de sol soient réalisés en pierre ou avec un parement en pierre.
2. Sont autorisées également, sous réserve de respecter l'ordonnancement et l'orientation générale du bâti, et sous réserve que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments s'intègrent dans le milieu environnant :
 - Les constructions à usage :
 - d'habitation et leurs annexes
 - d'hôtels et de restaurants
 - de bureaux, de commerces ou de services
 - d'équipements collectifs publics ou privés

- d'artisanat, à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances (bruit) pour l'habitat
- Les lotissements à usage d'habitation
- Les groupes d'habitation.
- Les constructions liées à la vocation touristique, artistique et culturelle du secteur
- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à des activités de commerce ou de services, et qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités.
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes sous réserve qu'il n'en résulte pas d'accroissement des nuisances ou des inconvénients qu'elles présentent.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

3.1. Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement :

- Eaux pluviales

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe. A défaut, les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain ou rejetées dans les écoulements naturels (fossés, talwegs ...).

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.
Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil).

- Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

4.3. Electricité :

Le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.

Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré-assemblé ou posé.

4.4 Téléphone :

Les réseaux de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

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

Une façade au moins des constructions doit être édifiée à l'alignement actuel ou futur de la voie.

Toutefois :

- Les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.
- La réfection et l'extension de constructions existantes situées en retrait de l'alignement est autorisée.
- La construction en retrait peut être autorisée si ce retrait ne compromet pas le bon aspect général de l'ordonnancement des bâtiments par rapport à la voie.

Des dispositions différentes pourront être admises également :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs ...) pour des motifs techniques, de sécurité, ou de fonctionnement de l'ouvrage;
- lorsque que l'application de cette règle aux constructions ou aux clôtures risque de remettre en cause les conditions de sécurité aux abords de la voie publique.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Dans une bande de quinze (15) mètres de profondeur à partir de l'alignement des voies publiques, les constructions doivent être édifiées sur une au moins des limites séparatives.

Au-delà de la bande de 15 mètres précitée, les constructions peuvent s'implanter sur une au moins des limites séparatives ou en recul.

Dans le cas d'une implantation en recul de la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à 3 mètres.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus peuvent être admis.

Aucun recul n'est imposé pour les piscines.

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

Une distance d'au moins quatre mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, à l'exception des équipements collectifs, et mesurée à l'aval de la pente est limitée à trois niveaux (R+2).

Toutefois, cette limite ne s'applique pas à l'aménagement, à l'extension et à la réfection de bâtiments existants de plus de trois niveaux; dans ce cas, la hauteur initiale au faîtage ne doit pas être augmentée après travaux.

De plus, à l'alignement des voies publiques, et dans les secteurs présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure ou inférieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières afin d'intégrer les nouveaux bâtiments en harmonie avec les constructions avoisinantes.

La hauteur des murs de clôtures à l'alignement des voies publiques ne doit pas excéder deux (2) mètres.

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

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains.

L'implantation et le sens du faîtage des constructions doivent s'adapter aux caractéristiques topographiques du terrain naturel avant travaux; ils doivent être en accord avec l'orientation du bâti du versant lorsqu'il s'agit de terrains en pente.

La volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures devront s'inspirer des exemples d'architectures traditionnelles locales.

En accord avec l'unité générale de la forme urbaine existante, la continuité de formes, la simplicité et l'articulation des volumes, l'utilisation de la même gamme de matériaux et de coloration seront recherchées. La continuité pourra notamment être assurée par des murs ou constructions annexes ayant le même aspect que la construction principale (même matériau, même couleur).

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et bâti environnant) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité. L'emploi de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires)

est interdit, ainsi que les imitations de matériaux (fausses briques, faux murs de pierres, faux bois) et l'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment...).

Les annexes à l'habitation (abris de jardin, garages...) doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que l'habitation principale. Toute construction en tôle ou, entièrement en bois, est interdite.

La réhabilitation ou la reconstruction de bâtiments existants en pierre seront effectuées avec ce même matériaux; dans tous les cas, les pierres doivent rester apparentes et jointoyées.

Les constructions isolées ne doivent pas être couvertes par des toitures à un seul pan, ni à deux pans inversés (en V). Les toitures "terrasses" sont interdites, sauf si elles sont partielles (au maximum 10 % de l'emprise au sol).

Les toitures doivent être en tuiles beiges, couleur ocre (tuile vieillie); les tuiles de couleurs vives sont interdites. Les toitures de tuiles rondes sont recommandées.

Les vérandas seront conçues de façon à s'harmoniser le mieux possible avec le bâtiment principal (volumes, formes, matériaux employés, aspect et couleurs des structures ou des menuiseries...).

Les clôtures à l'alignement des voies publiques seront constituées d'un mur plein réalisé soit en pierres jointives ou jointoyées, soit avec d'autres matériaux sous réserve qu'ils soient recouverts d'un parement en pierre. Ces clôtures pourront être surmontées ou non d'un grillage.

L'aspect extérieur des constructions et des clôtures devra s'inspirer des recommandations architecturales et paysagères contenues en annexe du présent règlement.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sauf cas d'impossibilité technique, dans le cas de la construction de logements neufs réalisés sur des terrains nus ou dans le cadre d'opérations de rénovation, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Toutefois, la réalisation de ces places de stationnement n'est pas imposée, lorsqu'il s'agit de logements locatifs aidés par l'Etat.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

ZONE UC

Zone urbaine située en périphérie du centre ancien, à dominante d'habitat individuel ou collectif, de commerces, de services, et où les constructions sont édifiées, en règle générale, en ordre discontinu et en recul par rapport aux voies et emprises publiques.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UC, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage industriel,
- Les entrepôts commerciaux
- Les lotissements à usage d'activités industrielles ou artisanales
- Les carrières
- Les installations classées autres que celles autorisées dans les conditions prévues à l'article UC2
- Les terrains de camping et de caravanning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux)
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.
- Les équipements de production d'énergie de type éolienne
- Les antennes de radio télécommunication.

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

1. Les occupations et utilisations suivantes ne sont autorisées dans la zone UC, si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage, et sous réserve également que les murs de soutènement éventuellement nécessaires aux exhaussements de sol soient réalisés en pierre ou avec un parement en pierre.

2. Sont autorisées également, sous réserve de respecter l'ordonnancement et l'orientation générale du bâti, et sous réserve que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments s'intègrent dans le milieu environnant :

- Les constructions à usage :
 - d'habitation et leurs annexes
 - d'hôtels et de restaurants
 - de bureaux, ou de services
 - d'équipements collectifs publics ou privés

- de services, de commerce ou d'artisanat, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage ou pour l'environnement des nuisances ou des dangers.
 - d'abri de jardin
- Les lotissements à usage d'habitation
 - Les groupes d'habitation.
 - Les installations classées sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone urbaine à dominante d'habitat, et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages aux personnes et aux biens.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement :

- **Eaux pluviales**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe. A défaut, les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain ou rejetées dans les écoulements naturels (fossés, talwegs ...).

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil).

- **Eaux usées**

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

4.3. Electricité :

Pour toute construction nouvelle, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.

Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré-assemblé ou posé.

4.4 Téléphone :

Les réseaux de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

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

Les constructions devront respecter les marges de recul définies sur les documents graphiques.

En-dehors des marges de recul définies au plan, toute construction doit être implantée à l'alignement actuel ou futur, ou à 5 mètres au moins de l'alignement des voies existantes ou à créer. Ce recul minimum pourra être réduit pour des raisons techniques fonction de la nature du terrain ou des contraintes topographiques, et si l'implantation envisagée n'est pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes

Toutefois :

- L'aménagement et l'extension de constructions existantes comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisés, si les travaux envisagés ne sont pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes.
- Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Toute construction doit être édifiée à une distance de la limite séparative au moins égale à sa demi-hauteur (hauteur calculée de l'égout du toit au sol naturel), sans être inférieure à trois mètres.

Ces dispositions ne sont pas obligatoires pour :

- les piscines,
- l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension doivent être réalisés dans la continuité du bâtiment existant et ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement de tout point de la construction existante au point le plus proche de la limite séparative.

Sont admises en limite de parcelle, les constructions annexes dont la hauteur mesurée à l'aplomb de la limite séparative n'excède pas trois mètres cinquante (3,50 m) à l'égout du toit (hauteur mesurée à partir du sol naturel avant travaux).

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Une distance d'au moins quatre mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, à l'exception des équipements collectifs, et mesurée à l'aval de la pente est limitée à trois niveaux (R+2) pour les habitations.

La hauteur des autres constructions mesurée à partir du sol naturel en aval de la pente, à l'aplomb de la construction jusqu'à l'égout du toit ne peut excéder 9 mètres.

Toutefois, cette limite ne s'applique pas à l'aménagement, à l'extension et à la réfection de bâtiments existants dépassant cette hauteur; dans ce cas, la hauteur initiale au faîtage ne doit pas être augmentée après travaux.

De plus, à l'alignement des voies publiques, et dans les secteurs présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure ou inférieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières afin d'intégrer les nouveaux bâtiments en harmonie avec les constructions avoisinantes.

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas dépasser 0,80 mètre, sauf dans le cas de la reconstruction à l'identique. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains.

L'implantation et le sens du faîtage des constructions doivent s'adapter aux caractéristiques topographiques du terrain naturel avant travaux; ils doivent être en accord avec l'orientation du bâti du versant lorsqu'il s'agit de terrains en pente.

La volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures devront s'inspirer des exemples d'architectures traditionnelles locales.

En accord avec l'unité générale de la forme urbaine existante, la continuité de formes, la simplicité et l'articulation des volumes, l'utilisation de la même gamme de matériaux et de coloration seront recherchées. La continuité pourra notamment être assurée par des murs ou constructions annexes ayant le même aspect que la construction principale (même matériau, même couleur).

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et bâti environnant) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité. L'emploi de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires) est interdit, ainsi que les imitations de matériaux (fausses briques, faux murs de pierres, faux bois) et l'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment...).

Les annexes à l'habitation (abris de jardin, garages...) doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que l'habitation principale. Toute construction en tôle ou, entièrement en bois est interdite.

La réhabilitation ou la reconstruction de bâtiments existants en pierre seront effectuées avec ce même matériau; dans tous les cas, les pierres doivent rester apparentes et jointoyées.

Les constructions isolées ne doivent pas être couvertes par des toitures à un seul pan, ni à deux pans inversés (en V). Les toitures "terrasses" sont interdites, sauf si elles sont partielles (au maximum 10 % de l'emprise au sol).

Les toitures doivent être en tuiles beiges, couleur ocre (tuile vieillie); les tuiles de couleurs vives sont interdites. Les toitures de tuiles rondes sont recommandées.

Les vérandas seront conçues de façon à s'harmoniser le mieux possible avec le bâtiment principal (volumes, formes, matériaux employés, aspect et couleurs des structures ou des menuiseries...).

Les clôtures à l'alignement des voies publiques seront constituées d'un mur plein réalisé soit en pierres jointives ou jointoyées, soit avec d'autres matériaux sous réserve qu'ils soient recouverts d'un parement en pierre. Ces clôtures pourront être surmontées ou non d'un grillage.

L'aspect extérieur des constructions et des clôtures devra s'inspirer des recommandations architecturales et paysagères contenues en annexe du présent règlement.

ARTICLE UC 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Il est exigé au minimum pour les :

- constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement.
La réalisation de ces places de stationnement par logement n'est pas imposée, lorsqu'il s'agit de logements locatifs aidés par l'Etat.
- constructions à usage de bureaux, de services ou d'artisanat : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment

- constructions à usage de commerces : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors œuvre de vente ou d'exposition, mais ne peut dépasser 150 % de la S.H.O.N. des bâtiments affectés au commerce.
- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place pour 10 m² de salle de restaurant.
- établissements d'enseignement : deux places de stationnement par classe.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération ou dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Le montant de cette participation ne peut excéder 80 000 F par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi no 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les clôtures végétales seront réalisées avec des essences locales en accord avec la structure paysagère des lieux. Des recommandations sur la composition et la nature des plantations sont portées en annexe du présent règlement.

En bordure des voies publiques, les clôtures végétales devront être plantées de manière à ne pas gêner la visibilité et à ne pas mettre en péril la sécurité des biens et des personnes.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

ZONE Ua

Zone urbaine à dominante d'habitat individuel où les constructions sont édifiées en règle générale, en ordre discontinu et en recul par rapport aux voies et emprises publiques, et dans laquelle la superficie minimale des terrains support d'une construction rejetant des eaux usées, doit permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone Ua, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage industriel,
- Les entrepôts commerciaux
- Les lotissements à usage d'activités industrielles ou artisanales
- Les carrières
- Les installations classées autres que celles autorisées dans les conditions prévues à l'article Ua2
- Les terrains de camping et de caravanning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux)
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.
- Les équipements de production d'énergie de type éolienne
- Les antennes de radio télécommunication.

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

Les occupations et utilisations suivantes ne sont autorisées dans la zone Ua, que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage, et sous réserve également que les murs de soutènement éventuellement nécessaires aux exhaussements de sol soient réalisés en pierre ou avec un parement en pierre.

Sont autorisées également, sous réserve de respecter l'ordonnancement et l'orientation générale du bâti, et sous réserve que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments s'intègrent dans le milieu environnant :

- Les constructions à usage :
 - d'habitation et leurs annexes
 - d'hôtels et de restaurants
 - de bureaux, ou de services

- d'équipements collectifs publics ou privés
 - de services, de commerce ou d'artisanat, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage ou pour l'environnement des nuisances ou des dangers.
 - d'abri de jardin
- Les installations classées sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone urbaine à dominante d'habitat, et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages aux personnes et aux biens.
- L'aménagement et l'extension des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des terrains de camping existant.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE Ua 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement :

• Eaux pluviales

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe. A défaut, les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain ou rejetées dans les écoulements naturels (fossés, talwegs ...).

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil).

• Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement, s'il existe.

En cas d'absence de réseau public, ou à défaut de raccordement possible sur le réseau existant, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature géologique du sol et conforme aux dispositions contenues dans le « Zonage Assainissement » qui figure en annexe, ainsi qu'à la réglementation et aux normes techniques en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eaux ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

4.3. Electricité :

Pour toute construction nouvelle, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain. Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré-assemblé ou posé.

4.4 Téléphone :

Les réseaux de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE Ua 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour toute construction rejetant des eaux usées, et à défaut de raccordement possible au réseau public d'assainissement, la surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions contenues dans le « Zonage Assainissement ».

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

Les constructions devront respecter les marges de recul définies sur les documents graphiques. En-dehors des marges de recul définies au plan, les constructions doivent être implantées :

- à 5 m au moins de l'alignement actuel ou futur des routes départementales,
- à l'alignement actuel ou futur, ou à 5 mètres au moins de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation publique (existantes ou à créer).

Le recul minimum de 5 mètres pourra être réduit pour des raisons techniques fonction de la nature du terrain ou des contraintes topographiques, et si l'implantation envisagée n'est pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes

Des dispositions différentes sont également admises pour :

- l'aménagement et l'extension de constructions existantes comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisés, si les travaux envisagés ne sont pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes ;
- les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Toute construction doit être édifiée à une distance de la limite séparative au moins égale à sa demi-hauteur (hauteur calculée de l'égout du toit au sol naturel), sans être inférieure à trois mètres.

Ces dispositions ne sont pas obligatoires pour :

- les piscines,
- l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension doivent être réalisés dans la continuité du bâtiment existant et ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement de tout point de la construction existante au point le plus proche de la limite séparative.

Sont admises en limite de parcelle, les constructions annexes dont la hauteur mesurée à l'aplomb de la limite séparative n'excède pas trois mètres cinquante (3,50 m) à l'égout du toit (hauteur mesurée à partir du sol naturel avant travaux).

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Une distance d'au moins quatre mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à l'aval de la pente est limitée à trois niveaux (R+2) pour les habitations.

La hauteur des autres constructions mesurée à partir du sol naturel en aval de la pente, à l'aplomb de la construction jusqu'à l'égout du toit ne peut excéder 9 mètres.

Toutefois, cette limite ne s'applique pas à l'aménagement, à l'extension et à la réfection de bâtiments existants de plus de trois niveaux; dans ce cas, la hauteur initiale au faîtage ne doit pas être augmentée après travaux.

De plus, à l'alignement des voies publiques, et dans les secteurs présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure ou inférieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières afin d'intégrer les nouveaux bâtiments en harmonie avec les constructions avoisinantes.

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas dépasser 0,80 mètre, sauf dans le cas de la reconstruction à l'identique. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains.

L'implantation et le sens du faîtage des constructions doivent s'adapter aux caractéristiques topographiques du terrain naturel avant travaux; ils doivent être en accord avec l'orientation du bâti du versant lorsqu'il s'agit de terrains en pente.

La volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures devront s'inspirer des exemples d'architectures traditionnelles locales.

En accord avec l'unité générale de la forme urbaine existante, la continuité de formes, la simplicité et l'articulation des volumes, l'utilisation de la même gamme de matériaux et de coloration seront recherchées. La continuité pourra notamment être assurée par des murs ou constructions annexes ayant le même aspect que la construction principale (même matériau, même couleur).

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et bâti environnant) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité. L'emploi de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires) est interdit, ainsi que les imitations de matériaux (fausses briques, faux murs de pierres, faux bois) et l'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment...).

Les annexes à l'habitation (abris de jardin, garages...) doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que l'habitation principale. Toute construction en tôle ou, entièrement en bois est interdite.

La réhabilitation ou la reconstruction de bâtiments existants en pierre seront effectuées avec ce même matériau; dans tous les cas, les pierres doivent rester apparentes et jointoyées.

Les constructions isolées ne doivent pas être couvertes par des toitures à un seul pan, ni à deux pans inversés (en V). Les toitures "terrasses" sont interdites, sauf si elles sont partielles (au maximum 10 % de l'emprise au sol).

Les toitures doivent être en tuiles beiges, couleur ocre (tuile vieillie); les tuiles de couleurs vives sont interdites. Les toitures de tuiles rondes sont recommandées.

Les vérandas seront conçues de façon à s'harmoniser le mieux possible avec le bâtiment principal (volumes, formes, matériaux employés, aspect et couleurs des structures ou des menuiseries...).

Les clôtures à l'alignement des voies publiques seront constituées d'un mur plein réalisé soit en pierres jointives ou jointoyées, soit avec d'autres matériaux sous réserve qu'ils soient recouverts d'un parement en pierre. Ces clôtures pourront être surmontées ou non d'un grillage.

L'aspect extérieur des constructions et des clôtures devra s'inspirer des recommandations architecturales et paysagères contenues en annexe du présent règlement.

ARTICLE Ua 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Il est exigé au minimum pour les :

- constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement.
La réalisation de ces places de stationnement par logement n'est pas imposée, lorsqu'il s'agit de logements locatifs aidés par l'Etat.
- constructions à usage de bureaux, de services ou d'artisanat : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment

- constructions à usage de commerces : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors œuvre de vente ou d'exposition, mais ne peut dépasser 150 % de la S.H.O.N. des bâtiments affectés au commerce.
- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place pour 10 m² de salle de restaurant.
- établissements d'enseignement : deux places de stationnement par classe.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération ou dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Le montant de cette participation ne peut excéder 80 000 F par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi no 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les clôtures végétales seront réalisées avec des essences locales en accord avec la structure paysagère des lieux. Des recommandations sur la composition et la nature des plantations sont portées en annexe du présent règlement.

En bordure des voies publiques, les clôtures végétales devront être plantées de manière à ne pas gêner la visibilité et à ne pas mettre en péril la sécurité des biens et des personnes.

Tous travaux ayant pour effet de détruire les plantations de châtaigniers répertoriées sur les documents graphiques comme éléments de paysage à protéger, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en application de l'article L 442.2 du code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé

ZONE UL

Cette zone urbaine équipée est destinée à recevoir des constructions ou des installations à caractère sportif, de loisirs ou de détente.

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 4 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UL, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'habitation, de bureaux, de commerces, ou de services, autres que celles liées et nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs, aux activités de loisirs de la zone, et à l'hébergement touristique (gardiennage..)
- Les constructions à usage industriel ou artisanal,
- Les entrepôts commerciaux
- Les lotissements à usage d'habitation,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux)
- Les garages collectifs de caravanes,
- L'habitat léger de loisirs,
- Les installations classées autres que celles nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.
- Les équipements de production d'énergie de type éolienne

RAPPEL :

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation, sont interdits :

- Le stationnement des caravanes isolées, les terrains de camping et de caravaning
- Toute construction nouvelle, à l'exception des ouvrages et installations destinés à réduire le risque, et à l'exception également des ouvrages techniques directement liés au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, et qu'ils ne soient pas susceptibles d'aggraver les risques ou qu'ils soient incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage...).

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

1. Sont autorisées dans la zone UL, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage, et sous réserve également que les

murs de soutènement éventuellement nécessaires aux exhaussements de sol soient réalisés en pierre ou avec un parement en pierre.

2. Sont autorisées également, sous réserve de respecter l'ordonnancement et l'orientation générale du bâti, et sous réserve que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments s'intègrent dans le milieu environnant :

- Les constructions et installations liées à des activités sportives, de détente et de loisirs,
- Les terrains aménagés pour le camping et le caravanning ainsi que les constructions et installations qui y sont liées, en dehors des secteurs à risques :
- Les constructions à usage d'équipements collectifs nécessaires à l'exercice des activités pratiquées dans la zone
- L'extension et la transformation des constructions existantes à des fins d'activité de commerce, de services ou d'hôtel restaurant liés à la vocation de loisirs de la zone, ainsi qu'à des fins d'habitations à usage d'hébergement touristique ou nécessaires au gardiennage des activités ou des constructions présentes sur la zone.
- Les annexes et les piscines liées aux constructions existantes ou autorisées dans la zone.

RAPPEL :

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation, l'aménagement et la transformation des constructions existantes sont autorisés à condition :

- **de ne pas augmenter l'emprise au sol**
- **que le plancher utilisable des constructions soit situé au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues (cote de référence)**
- **que les parties de bâtiments situées au-dessous de la cote de référence soient protégées des entrées d'eau en cas de crue.**

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes. Un revêtement de l'accès à partir de la voie publique pourra être exigé sur une certaine profondeur, pour les terrains surplombant la voie publique.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE UL 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement :

- Eaux pluviales

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe. A défaut, les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain ou rejetées dans les écoulements naturels (fossés, talwegs ...).

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil).

- Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

4.3. Electricité :

Pour toute construction nouvelle, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.

Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée en souterrain.

4.4 Téléphone :

Les réseaux de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UL 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée selon le recul indiqué au plan.

En l'absence d'indications portées au plan, les constructions doivent être édifiées à 6 mètres au moins de l'axe des voies publiques.

Toutefois :

- l'aménagement et la réfection de constructions existantes ou anciennes comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisés, si les travaux envisagés ne sont pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes.
- des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, une implantation différente peut être imposée.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en recul.

Dans ce dernier cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction ; cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement sans extension d'un bâtiment ancien ou d'un bâtiment existant.

Des dispositions différentes peuvent également être admises pour les ouvrages de faible importance, réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Une distance d'au moins quatre mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ne peut excéder 12 mètres.

Cette limite ne s'applique pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas dépasser 0,80 mètre, sauf dans le cas de la reconstruction à l'identique. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains.

L'implantation et le sens du faîtage des constructions doivent s'adapter aux caractéristiques topographiques du terrain naturel avant travaux; ils doivent être en accord avec l'orientation du bâti du versant lorsqu'il s'agit de terrains en pente.

La volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures devront s'inspirer des exemples d'architectures traditionnelles locales.

En accord avec l'unité générale de la forme urbaine existante, la continuité de formes, la simplicité et l'articulation des volumes, l'utilisation de la même gamme de matériaux et de coloration seront recherchées. La continuité pourra notamment être assurée par des murs ou constructions annexes ayant le même aspect que la construction principale (même matériau, même couleur).

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et bâti environnant) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité. L'emploi de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires) est interdit, ainsi que les imitations de matériaux (fausses briques, faux murs de pierres, faux bois)

et l'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment...).

Les annexes à l'habitation (abris de jardin, garages...) doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que l'habitation principale. Toute construction en tôle ou, entièrement en bois est interdite.

La réhabilitation ou la reconstruction de bâtiments existants en pierre seront effectuées avec ce même matériaux; dans tous les cas, les pierres doivent rester apparentes et jointoyées.

Les constructions isolées ne doivent pas être couvertes par des toitures à un seul pan, ni à deux pans inversés (en V). Les toitures "terrasses" sont interdites, sauf si elles sont partielles (au maximum 10 % de l'emprise au sol).

Les toitures doivent être en tuiles beiges, couleur ocre (tuile vieillie); les tuiles de couleurs vives sont interdites. Les toitures de tuiles rondes sont recommandées.

Les vérandas seront conçues de façon à s'harmoniser le mieux possible avec le bâtiment principal (volumes, formes, matériaux employés, aspect et couleurs des structures ou des menuiseries...).

Les clôtures à l'alignement des voies publiques seront constituées d'un mur plein réalisé soit en pierres jointives ou jointoyées, soit avec d'autres matériaux sous réserve qu'ils soient recouverts d'un parement en pierre. Ces clôtures pourront être surmontées ou non d'un grillage.

L'aspect extérieur des constructions et des clôtures devra s'inspirer des recommandations architecturales et paysagères contenues en annexe du présent règlement.

ARTICLE UL 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les clôtures végétales seront réalisées avec des essences locales en accord avec la structure paysagère des lieux. Des recommandations sur la composition et la nature des plantations sont portées en annexe du présent règlement.

En bordure des voies publiques, les clôtures végétales devront être plantées de manière à ne pas gêner la visibilité et à ne pas mettre en péril la sécurité des biens et des personnes.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AU

Elle correspond aux zones à urbaniser à vocation dominante d'habitat, présentant un caractère naturel, mais destinées à recevoir des constructions lorsque les équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement) en périphérie immédiate de cette zone auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone AU.

Cette zone comprend le secteur AUL à vocation de loisirs

L'ouverture à l'urbanisation pourra se réaliser par une modification ou par une révision du Plan Local d'Urbanisme.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone AU, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage de stationnement,
- Les constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales,
- Les constructions à usage de commerces ou de services,
- Les hôtels ou restaurants
- Les carrières,
- Les terrains de camping et de caravanning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées,
- Les dépôts de toute nature,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sport ouverts au public,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.
- Les entrepôts commerciaux
- Les installations classées autres que celles nécessaires au fonctionnement des services publics
- Les piscines et bâtiments annexes non liés à une habitation existante ;
- Les équipements de production d'énergie de type éolienne
- Les antennes de radio télécommunication.

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

Les occupations et utilisations suivantes ne sont autorisées dans la zone AU, y compris dans le secteur AUL que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage, et sous réserve également que les murs de soutènement éventuellement nécessaires aux exhaussements de sol soient réalisés en pierre ou avec un parement en pierre.

Sont autorisées également, sous réserve de respecter l'ordonnancement et l'orientation générale du bâti, et sous réserve que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments s'intègrent dans le milieu environnant :

- La restauration des constructions existantes ou leur extension limitée, lorsque les travaux envisagés ne sont pas de nature à compromettre ultérieurement l'urbanisation de la zone.
- Les piscines et les annexes, sous réserve qu'elles soient directement liées aux constructions existantes et qu'elles soient implantées à proximité immédiate.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes. Un revêtement de l'accès à partir de la voie publique pourra être exigé sur une certaine profondeur, pour les terrains surplombant la voie publique.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

En l'absence de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particulier sont autorisées en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement :

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, si il existe. A défaut, les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain ou rejetées dans les écoulements naturels (fossés, talwegs ...).

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil).

- Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement, si il existe.

En cas d'absence de réseau public ou, à défaut de raccordement possible sur le réseau existant, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature géologique du sol et conforme à la réglementation ainsi qu'aux normes techniques en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eaux ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

ARTICLE AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour l'aménagement et l'extension de constructions existantes rejetant des eaux usées, la surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions du zonage assainissement.

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

Toute construction doit être implantée à l'alignement actuel ou futur, ou à 5 mètres au moins de l'alignement des voies existantes ou à créer. Ce recul minimum pourra être réduit pour des raisons techniques fonction de la nature du terrain ou des contraintes topographiques, et si l'implantation envisagée n'est pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes

Toutefois :

- l'aménagement et la réfection de constructions existantes comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisés, si les travaux envisagés ne sont pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes.
- des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en recul. Dans ce dernier cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Ces dispositions ne sont pas obligatoires pour :

- les piscines,
- l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension doivent être réalisés dans la continuité du bâtiment existant et ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement de tout point de la construction existante au point le plus proche de la limite séparative.
- les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...)

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

Une distance d'au moins quatre mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à l'aval de la pente, à partir du sol naturel, à l'égout du toit ne peut excéder 4 mètres.

Cette limite ne s'applique pas à l'aménagement et à l'extension d'anciens bâtiments ou de bâtiments existants dépassant cette hauteur, dans ce cas, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas dépasser 0,80 mètre, sauf dans le cas de la reconstruction à l'identique. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains.

L'implantation et le sens du faîtage des constructions doivent s'adapter aux caractéristiques topographiques du terrain naturel avant travaux; ils doivent être en accord avec l'orientation du bâti du versant lorsqu'il s'agit de terrains en pente.

La volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures devront s'inspirer des exemples d'architectures traditionnelles locales.

En accord avec l'unité générale de la forme urbaine existante, la continuité de formes, la simplicité et l'articulation des volumes, l'utilisation de la même gamme de matériaux et de coloration seront recherchées. La continuité pourra notamment être assurée par des murs ou constructions annexes ayant le même aspect que la construction principale (même matériau, même couleur).

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et bâti environnant) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité. L'emploi de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires) est interdit, ainsi que les imitations de matériaux (fausses briques, faux murs de pierres, faux bois) et l'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment...).

Les annexes à l'habitation (abris de jardin, garages...) doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que l'habitation principale. Toute construction en tôle, ou entièrement en bois est interdite.

La réhabilitation ou la reconstruction de bâtiments existants en pierre seront effectuées avec ce même matériaux; dans tous les cas, les pierres doivent rester apparentes et jointoyées.

Les constructions isolées ne doivent pas être couvertes par des toitures à un seul pan, ni à deux pans inversés (en V). Les toitures "terrasses" sont interdites, sauf si elles sont partielles (au maximum 10 % de l'emprise au sol).

Les toitures doivent être en tuiles beiges, couleur ocre (tuile vieillie); les tuiles de couleurs vives sont interdites. Les toitures de tuiles rondes sont recommandées.

Les vérandas seront conçues de façon à s'harmoniser le mieux possible avec le bâtiment principal (volumes, formes, matériaux employés, aspect et couleurs des structures ou des menuiseries...).

Les clôtures à l'alignement des voies publiques seront constituées d'un mur plein réalisé soit en pierres jointives ou jointoyées, soit avec d'autres matériaux sous réserve qu'ils soient recouverts d'un parement en pierre. Ces clôtures pourront être surmontées ou non d'un grillage.

L'aspect extérieur des constructions et des clôtures devra s'inspirer des recommandations architecturales et paysagères contenues en annexe du présent règlement.

ARTICLE AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les clôtures végétales seront réalisées avec des essences locales en accord avec la structure paysagère des lieux. Des recommandations sur la composition et la nature des plantations sont portées en annexe du présent règlement.

En bordure des voies publiques, les clôtures végétales devront être plantées de manière à ne pas gêner la visibilité et à ne pas mettre en péril la sécurité des biens et des personnes.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

ZONE AUo

Elle correspond aux zones à urbaniser présentant un caractère naturel, mais destinées à être ouvertes à l'urbanisation soit lors de la réalisation d'opérations d'ensemble à vocation dominante d'habitat (secteur 1AUo), soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (secteur 2 AUo), conformément aux conditions d'aménagement et d'équipement définies dans le règlement, et en raison de la capacité suffisante des équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement) situés en périphérie immédiate de cette zone.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUo 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone AUo, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage de stationnement,
- Les constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales,
- Les constructions à usage d'habitation, de commerces, de services ou d'équipements collectifs autres que celles autorisées dans les conditions définies à l'article AUo2
- Les hôtels ou restaurants autres que ceux autorisés dans les conditions définies à l'article AUo 2
- Les carrières,
- Les terrains de camping et de caravanning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées,
- Les dépôts de toute nature,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.
- Les entrepôts commerciaux
- Les installations classées autres que celles nécessaires au fonctionnement des services publics
- Les piscines et bâtiments annexes non liés à une habitation existante.
- Les équipements de production d'énergie de type éolienne

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

1. Les occupations et utilisations suivantes ne sont autorisées dans la zone AUo (comprenant le secteurs 1 AUo et 2 AUo), que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions et installations classées ou non, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs...) et que la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage, et sous réserve également que les murs de soutènement éventuellement nécessaires aux exhaussements de sol soient réalisés en pierre ou avec un parement en pierre.
- L'aménagement des constructions existantes ou leur extension limitée, lorsque les travaux envisagés ne sont pas de nature à compromettre ultérieurement l'urbanisation de la zone.

- Les piscines et les annexes, sous réserve qu'elles soient directement liées aux constructions existantes et qu'elles soient implantées à proximité immédiate.
2. A condition de respecter l'orientation générale du bâti, que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments s'intègrent dans le milieu environnant, les constructions et utilisations du sol suivantes :
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ainsi que les piscines.
 - Les constructions à usage de bureaux ou de services
 - Les constructions à usage de commerces
 - Les constructions à usage d'équipements collectifs
 - Les constructions à usage de stationnement
 - Les constructions à usage d'hôtel restaurant,
 - Les lotissements à usage d'habitation,
 - Les groupes d'habitation,
 - Les aires de jeux et de sport ouvertes au public, les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins dix véhicules,
 - Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exercice des occupations et utilisations du sol admises par ailleurs, et qu'elles ne soient pas incompatibles avec le voisinage,

ne sont autorisées :

- ⇒ dans le secteur 1AUo, que si ces constructions ou occupations du sol s'intègrent dans le cadre d'une opération de lotissement ou de constructions groupées, compatible avec un aménagement cohérent de la totalité de la zone conformément aux conditions d'aménagement et d'équipement définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
- ⇒ dans le secteur 2AUo, qu'après réalisation des équipements nécessaires et sous réserve qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement définies sur ce secteur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUo 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes. Un revêtement de l'accès à partir de la voie publique pourra être exigé sur une certaine profondeur, pour les terrains surplombant la voie publique.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Dans le secteur 1AUo, les accès aux différentes opérations d'aménagement d'ensemble seront réalisés à partir de la voie à aménager portée en emplacement réservé sur les documents graphiques

3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Dans le secteur 1AUo, la desserte de chacune des opérations doit se réaliser conformément au schéma de voirie prévu pour le désenclavement de ce secteur, et inscrit en emplacement réservé sur les documents graphiques.

ARTICLE AUo 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

En l'absence de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particulier sont autorisées en conformité avec la réglementation ainsi qu'avec les normes techniques en vigueur.

4.2. Assainissement :

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe. A défaut, les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain ou rejetées dans les écoulements naturels (fossés, talwegs ...).

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil).

- Eaux usées

Dans le cadre des opérations d'ensemble, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

En cas d'absence de réseau public ou, à défaut de raccordement possible sur le réseau existant, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature géologique du sol et conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eaux ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

4.3 Electricité :

Pour toute construction nouvelle, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain. La distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré-assemblé ou posé.

4.4 Téléphone :

Les réseaux de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE AUo 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

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

Les constructions, notamment dans le secteur 2AUo, devront s'implanter en respectant les marges de recul définies sur les documents graphiques.

En-dehors des marges de recul définies au plan, toute construction doit être implantée à l'alignement actuel ou futur, ou à 5 mètres au moins de l'alignement des voies existantes ou à créer. Ce recul minimum pourra être réduit pour des raisons techniques fonction de la nature du terrain ou des contraintes topographiques, et si l'implantation envisagée n'est pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes

Toutefois :

- l'aménagement et la réfection de constructions existantes comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisés, si les travaux envisagés ne sont pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes.
- des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Toute construction doit être édifiée à une distance de la limite séparative au moins égale à sa demi-hauteur (hauteur calculée de l'égout du toit au sol naturel), sans être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne sont pas obligatoires pour :

- les piscines,
- l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension doivent être réalisés dans la continuité du bâtiment existant et ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement de tout point de la construction existante au point le plus proche de la limite séparative.
- les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...)

Sont admises en limite de parcelle, les constructions annexes dont la hauteur mesurée à l'aplomb de la limite séparative n'excède pas trois mètres cinquante (3,50 m) à l'égout du toit (hauteur mesurée à partir du sol naturel avant travaux).

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

Une distance d'au moins quatre mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE AUo 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE AUo 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à l'aval de la pente est limitée à trois niveaux (R+2) pour les habitations.

La hauteur des autres constructions mesurée à partir du sol naturel en aval de la pente, à l'aplomb de la construction jusqu'à l'égout du toit ne peut excéder 9 mètres.

Cette limite ne s'applique pas à l'aménagement et à l'extension d'anciens bâtiments ou de bâtiments existants dépassant cette hauteur, dans ce cas, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

A l'alignement des voies publiques, et dans les secteurs présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure ou inférieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières afin d'intégrer les nouveaux bâtiments en harmonie avec les constructions avoisinantes.

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas dépasser 0,80 mètre, sauf dans le cas de la reconstruction à l'identique. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m.

ARTICLE AUo 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains.

L'implantation et le sens du faîtage des constructions doivent s'adapter aux caractéristiques topographiques du terrain naturel avant travaux; ils doivent être en accord avec l'orientation du bâti du versant lorsqu'il s'agit de terrains en pente.

La volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures devront s'inspirer des exemples d'architectures traditionnelles locales.

En accord avec l'unité générale de la forme urbaine existante, la continuité de formes, la simplicité et l'articulation des volumes, l'utilisation de la même gamme de matériaux et de coloration seront recherchées. La continuité pourra notamment être assurée par des murs ou constructions annexes ayant le même aspect que la construction principale (même matériau, même couleur).

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et bâti environnant) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité. L'emploi de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires) est interdit, ainsi que les imitations de matériaux (fausses briques, faux murs de pierres, faux bois) et l'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment...).

Les annexes à l'habitation (abris de jardin, garages...) doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que l'habitation principale. Toute construction en tôle, ou entièrement en bois est interdite.

La réhabilitation ou la reconstruction de bâtiments existants en pierre seront effectuées avec ce même matériaux; dans tous les cas, les pierres doivent rester apparentes et jointoyées.

Les constructions isolées ne doivent pas être couvertes par des toitures à un seul pan, ni à deux pans inversés (en V). Les toitures "terrasses" sont interdites, sauf si elles sont partielles (au maximum 10 % de l'emprise au sol).

Les toitures doivent être en tuiles beiges, couleur ocre (tuile vieillie); les tuiles de couleurs vives sont interdites. Les toitures de tuiles rondes sont recommandées.

Les vérandas seront conçues de façon à s'harmoniser le mieux possible avec le bâtiment principal (volumes, formes, matériaux employés, aspect et couleurs des structures ou des menuiseries...).

Les clôtures à l'alignement des voies publiques seront constituées d'un mur plein réalisé soit en pierres jointives ou jointoyées, soit avec d'autres matériaux sous réserve qu'ils soient recouverts d'un parement en pierre. Ces clôtures pourront être surmontées ou non d'un grillage.

L'aspect extérieur des constructions et des clôtures devra s'inspirer des recommandations architecturales et paysagères contenues en annexe du présent règlement.

ARTICLE AUo 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il est exigé au minimum pour les :

- constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement.
La réalisation de ces places de stationnement par logement n'est pas imposée, lorsqu'il s'agit de logements locatifs aidés par l'Etat.
- constructions à usage de bureaux, de services ou d'artisanat : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment
- constructions à usage de commerces : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors œuvre de vente ou d'exposition, mais ne peut dépasser 150 % de la S.H.O.N. des bâtiments affectés au commerce.
- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place pour 10 m² de salle de restaurant.
- établissements d'enseignement : deux places de stationnement par classe.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération ou dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Le montant de cette participation ne peut excéder 80 000 F par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi no 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

ARTICLE AUo 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les clôtures végétales seront réalisées avec des essences locales en accord avec la structure paysagère des lieux. Des recommandations sur la composition et la nature des plantations sont portées en annexe du présent règlement.

En bordure des voies publiques, les clôtures végétales devront être plantées de manière à ne pas gêner la visibilité et à ne pas mettre en péril la sécurité des biens et des personnes.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE AUo14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE AGRICOLE

ZONE A

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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

Rappel :

Tous travaux non soumis à un régime d'autorisation dans le cadre général mais ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au document graphique, en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet de l'autorisation préalable prévue au titre des installations et travaux divers.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation, autres que celles liées à l'activité agricole
- Les constructions à usage de bureaux, de commerces et de services,
- Les entrepôts commerciaux
- Les constructions à usage de stationnement
- Les constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales,
- Les carrières,
- Les terrains aménagés pour le camping et le caravanning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux)
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.
- Les installations classées qui ne sont pas liées à l'activité agricole ou qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement du service public.
- Les piscines et les annexes non liées à une habitation nécessaire à l'activité agricole
- Les équipements de production d'énergie de type éolienne
- Les abris de jardin.

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

Les occupations et utilisations suivantes sont autorisées dans la zone A, si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions et installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs ...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les aires de stationnement à condition qu'elles soient liées à des activités nécessaires à l'activité agricole
- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage, et sous réserve également que les murs de soutènement éventuellement nécessaires aux exhaussements de sol soient réalisés en pierre ou avec un parement en pierre.

- Sous réserve de respecter l'orientation générale du bâti, et sous réserve que le volume et l'aspect extérieur des ouvrages ou bâtiments s'intègrent dans le milieu environnant, sont autorisés également :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient directement liées et nécessaires aux activités agricoles, et sous réserve que la surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) soit limitée à 300 m², extensions comprises. Cette limite ne s'applique pas dans le cas d'une restauration sans extension de volume d'une construction existante.
- Les installations classées sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole, et que les caractéristiques des effluents produits ainsi que la capacité d'épuration et d'évacuation du sol permettent la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement.
- Les constructions et installations nécessaires à la pratique d'activités accessoires directement liées à l'activité agricole (gîtes ruraux, camping à la ferme, local vente de produits fermiers...).
- Les piscines et annexes aux propriétés bâties sous réserve qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation principale nécessaire à l'activité agricole.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes. Un revêtement de l'accès à partir de la voie publique pourra être exigé sur une certaine profondeur, pour les terrains surplombant la voie publique.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

En l'absence de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particulier sont autorisées en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement :

- Eaux pluviales

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe. A défaut, les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain ou rejetées dans les écoulements naturels (fossés, talwegs ...).

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil).

- Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement, s'il existe.

En cas d'absence de réseau public ou, à défaut de raccordement possible sur le réseau existant, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature géologique du sol et conforme à la réglementation avec la réglementation ainsi qu'avec les normes techniques en vigueur.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, notamment en provenance d'activités agricoles, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eaux ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

4.3. Electricité :

Pour toute construction nouvelle, et sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.

Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré-assemblé ou posé.

4.4 Téléphone :

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour toute construction rejetant des eaux usées, et à défaut de raccordement possible au réseau public d'assainissement, la surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

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

Les constructions devront respecter les marges de recul définies sur les documents graphiques.

En l'absence de marges de recul définies au plan, les constructions doivent être implantées :

- à 5 m au moins de l'alignement actuel ou futur des routes départementales,
- à l'alignement actuel ou futur, ou à 5 mètres au moins de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation publique (existantes ou à créer).

Le recul minimum de 5 mètres pourra être réduit pour des raisons techniques fonction de la nature du terrain ou des contraintes topographiques, et si l'implantation envisagée n'est pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes

Toutefois :

- L'aménagement et la réfection de constructions existantes comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisés, si les travaux envisagés ne sont pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes.
- Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en recul. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 3 mètres.

Toutefois ces distances peuvent être réduites de moitié lorsque la façade du bâtiment qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies nécessaires à l'éclairage de pièces habitables.

Ces dispositions ne sont pas obligatoires pour :

- l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension doivent être réalisés dans la continuité du bâtiment existant et ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement de tout point de la construction existante au point le plus proche de la limite séparative.
- les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...)

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

Une distance d'au moins quatre mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à l'aval de la pente est limitée à deux niveaux (R+1) pour les habitations.

La hauteur des autres constructions mesurée à partir du sol naturel en aval de la pente, à l'aplomb de la construction jusqu'à l'égout du toit ne peut excéder 9 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'installations à caractère technique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas également à l'aménagement, à l'extension et à la réfection de bâtiments existants dépassant cette hauteur limite; dans ce cas, la hauteur initiale au faîtage ne doit pas être augmentée après travaux.

De plus, à l'alignement des voies publiques, et dans les secteurs présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure ou inférieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières afin d'intégrer les nouveaux bâtiments en harmonie avec les constructions avoisinantes.

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas dépasser 0,80 mètre, sauf dans le cas de la reconstruction à l'identique. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m.

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

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains.

L'implantation et le sens du faîtage des constructions doivent s'adapter aux caractéristiques topographiques du terrain naturel avant travaux; ils doivent être en accord avec l'orientation du bâti du versant lorsqu'il s'agit de terrains en pente.

La volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures devront s'inspirer des exemples d'architectures traditionnelles locales.

En accord avec l'unité générale de la forme urbaine existante, la continuité de formes, la simplicité et l'articulation des volumes, l'utilisation de la même gamme de matériaux et de coloration seront recherchées. La continuité pourra notamment être assurée par des murs ou constructions annexes ayant le même aspect que la construction principale (même matériau, même couleur).

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et bâti environnant) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité. L'emploi de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires) est interdit, ainsi que les imitations de matériaux (fausses briques, faux murs de pierres, faux bois) et l'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment...).

Les annexes à l'habitation (abris de jardin, garages...) doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que l'habitation principale. Toute construction en tôle, ou entièrement en bois est interdite.

La réhabilitation ou la reconstruction de bâtiments existants en pierre seront effectuées avec ce même matériaux; dans tous les cas, les pierres doivent rester apparentes et jointoyées.

Les constructions isolées ne doivent pas être couvertes par des toitures à un seul pan, ni à deux pans inversés (en V). Les toitures "terrasses" sont interdites, sauf si elles sont partielles (au maximum 10 % de l'emprise au sol).

Les toitures doivent être en tuiles beiges, couleur ocre (tuile vieillie); les tuiles de couleurs vives sont interdites. Les toitures de tuiles rondes sont recommandées.

Les vérandas seront conçues de façon à s'harmoniser le mieux possible avec le bâtiment principal (volumes, formes, matériaux employés, aspect et couleurs des structures ou des menuiseries...).

Les clôtures à l'alignement des voies publiques seront constituées d'un mur plein réalisé soit en pierres jointives ou jointoyées, soit avec d'autres matériaux sous réserve qu'ils soient recouverts d'un parement en pierre. Ces clôtures pourront être surmontées ou non d'un grillage.

L'aspect extérieur des constructions et des clôtures devra s'inspirer des recommandations architecturales et paysagères contenues en annexe du présent règlement.

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEUR EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les clôtures végétales seront réalisées avec des essences locales en accord avec la structure paysagère des lieux. Des recommandations sur la composition et la nature des plantations sont portées en annexe du présent règlement.

En bordure des voies publiques, les clôtures végétales devront être plantées de manière à ne pas gêner la visibilité et à ne pas mettre en péril la sécurité des biens et des personnes.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire les plantations de châtaigniers répertoriées sur les documents graphiques comme éléments de paysage à protéger, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en application de l'article L 442.2 du code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE NATURELLE

ZONE N

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur des forestière, ou du caractère naturel de certains espaces, de la qualité des sites et des paysages, de l'intérêt des milieux naturels rencontrés du point de vue esthétique, historique ou écologique.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage de commerces, de bureaux et de services,
- Les entrepôts commerciaux
- Les constructions à usage de stationnement
- Les constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales
- Les carrières
- Les terrains aménagés pour le camping et le caravanning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux)
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- les aires de jeux et de sport, les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins dix véhicules autres que celles autorisées dans les conditions prévues à l'article N2.
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.
- Les installations classées qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement du service public.
- Les équipements de production d'énergie de type éolienne
- Les abris de jardin
- Les piscines et bâtiments annexes non liés à une habitation existante.

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

1. Les occupations et utilisations suivantes sont autorisées dans la zone N, si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions et installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage, et sous réserve également que les murs de soutènement éventuellement nécessaires aux exhaussements de sol soient réalisés en pierre ou avec un parement en pierre.

- Sous réserve de respecter l'orientation générale du bâti, et sous réserve que le volume et l'aspect extérieur des ouvrages ou bâtiments s'intègrent dans le milieu environnant, sont autorisés également :

- La reconstruction après sinistre d'une construction existante ;

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation forestière ;
- L'aménagement et l'extension des habitations existantes, dans la limite d'une surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) de 300 m², extensions comprises. Cette limite de 300 m² ne s'applique pas dans le cas d'une extension dans le volume existant.
- La transformation à des fins d'habitation ou d'accueil du public en milieu rural, d'une construction existante traditionnelle autre qu'un abri de jardin ou qu'une construction à ossature légère à condition, que la construction existante soit déjà d'une surface hors œuvre nette de 50 m², qu'elle soit située à proximité d'une habitation existante, et que les surfaces hors œuvre créées soient intégrées dans le volume existant avant travaux.
- L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes à usage d'équipement collectif ainsi que les installations et annexes nécessaires à leur fonctionnement.
- Les piscines et annexes (garages, abris de jardin...) aux habitations existantes sous réserve qu'elles soient implantées à proximité immédiate des habitations.
- Les aires naturelles de camping ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement.
- les aires de jeux et de sport, les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins dix véhicules ainsi que les installations légères liées à la découverte et à la mise en valeur du patrimoine naturel, des sites et des paysages
- la restauration ou la reconstruction des éléments du patrimoine rural et agricole (murets, terrasses, béalières...) à condition qu'elles soient effectuées avec les mêmes matériaux (pierres)

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes. Un revêtement de l'accès à partir de la voie publique pourra être exigé sur une certaine profondeur, pour les terrains surplombant la voie publique.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

En l'absence de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particulier sont autorisées en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement :

- **Eaux pluviales**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe. A défaut, les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain ou rejetées dans les écoulements naturels (fossés, talwegs ...).

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil).

- **Eaux usées**

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement, s'il existe.

En cas d'absence de réseau public ou, à défaut de raccordement possible sur le réseau existant, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature géologique du sol et conforme à la réglementation et aux normes techniques en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eaux ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

4.3. Electricité :

Pour toute construction nouvelle, et sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.

Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré-assemblé ou posé.

4.4 Téléphone :

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour toute construction rejetant des eaux usées, et à défaut de raccordement possible au réseau public d'assainissement, la surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

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

Les constructions devront respecter les marges de recul définies sur les documents graphiques. En l'absence de marges de recul définies au plan, les constructions doivent être implantées :

- à 5 m au moins de l'alignement actuel ou futur des routes départementales,
- à l'alignement actuel ou futur, ou à 5 mètres au moins de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation publique (existantes ou à créer).

Le recul minimum de 5 mètres pourra être réduit pour des raisons techniques fonction de la nature du terrain ou des contraintes topographiques, et si l'implantation envisagée n'est pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes

Toutefois :

- L'aménagement et la réfection de constructions existantes comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisés, si les travaux envisagés ne sont pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes.
- Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en recul. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 3 mètres.

Toutefois ces distances peuvent être réduites de moitié lorsque la façade du bâtiment qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies nécessaires à l'éclairage de pièces habitables.

Ces dispositions ne sont pas obligatoires pour :

- l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension doivent être réalisés dans la continuité du bâtiment existant et ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement de tout point de la construction existante au point le plus proche de la limite séparative.
- les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...)

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

Une distance d'au moins quatre mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à l'aval de la pente est limitée à deux niveaux (R+1) pour les habitations.

La hauteur des autres constructions mesurée à partir du sol naturel en aval de la pente, à l'aplomb de la construction jusqu'à l'égout du toit ne peut excéder 9 mètres.

Toutefois, cette limite ne s'applique pas à l'aménagement, à l'extension et à la réfection de bâtiments existants dépassant cette hauteur limite; dans ce cas, la hauteur initiale au faîtage ne doit pas être augmentée après travaux.

De plus, à l'alignement des voies publiques, et dans les secteurs présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure ou inférieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières afin d'intégrer les nouveaux bâtiments en harmonie avec les constructions avoisinantes.

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas dépasser 0,80 mètre, sauf dans le cas de la reconstruction à l'identique. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m.

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

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains.

L'implantation et le sens du faîtage des constructions doivent s'adapter aux caractéristiques topographiques du terrain naturel avant travaux; ils doivent être en accord avec l'orientation du bâti du versant lorsqu'il s'agit de terrains en pente.

La volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures devront s'inspirer des exemples d'architectures traditionnelles locales.

En accord avec l'unité générale de la forme urbaine existante, la continuité de formes, la simplicité et l'articulation des volumes, l'utilisation de la même gamme de matériaux et de coloration seront recherchées. La continuité pourra notamment être assurée par des murs ou constructions annexes ayant le même aspect que la construction principale (même matériau, même couleur).

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et bâti environnant) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité. L'emploi de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires) est interdit, ainsi que les imitations de matériaux (fausses briques, faux murs de pierres, faux bois) et l'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment...).

Les annexes à l'habitation (abris de jardin, garages...) doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que l'habitation principale. Toute construction en tôle, ou entièrement en bois est interdite.

La réhabilitation ou la reconstruction de bâtiments existants en pierre seront effectuées avec ce même matériau; dans tous les cas, les pierres doivent rester apparentes et jointoyées.

Les constructions isolées ne doivent pas être couvertes par des toitures à un seul pan, ni à deux pans inversés (en V). Les toitures "terrasses" sont interdites, sauf si elles sont partielles (au maximum 10 % de l'emprise au sol).

Les toitures doivent être en tuiles beiges, couleur ocre (tuile vieillie); les tuiles de couleurs vives sont interdites. Les toitures de tuiles rondes sont recommandées.

Les vérandas seront conçues de façon à s'harmoniser le mieux possible avec le bâtiment principal (volumes, formes, matériaux employés, aspect et couleurs des structures ou des menuiseries...).

Les clôtures à l'alignement des voies publiques seront constituées d'un mur plein réalisé soit en pierres jointives ou jointoyées, soit avec d'autres matériaux sous réserve qu'ils soient recouverts d'un parement en pierre. Ces clôtures pourront être surmontées ou non d'un grillage.

L'aspect extérieur des constructions et des clôtures devra s'inspirer des recommandations architecturales et paysagères contenues en annexe du présent règlement.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEUR EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les clôtures végétales seront réalisées avec des essences locales en accord avec la structure paysagère des lieux. Des recommandations sur la composition et la nature des plantations sont portées en annexe du présent règlement.

En bordure des voies publiques, les clôtures végétales devront être plantées de manière à ne pas gêner la visibilité et à ne pas mettre en péril la sécurité des biens et des personnes.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

TITRE VI

ANNEXE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Article 11 :

Aspect extérieur et aménagement des abords des constructions

- « Apprendre à habiter la pente »
- « Définir une architecture en accord avec le territoire »

Éléments extraits de l'étude paysagère : « **Le paysage d'Antraigues sur Volane : Etat des lieux et orientations pour un projet de paysage** »

Patrice PIERRON, Paysagiste – Février 1998

Article 13 :

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Recommandations sur la composition et la nature des plantations.

Apprendre à habiter la pente.

S'installer dans une pente nécessite une attention particulière pour trouver la meilleure "accroche" qui assure la pérennité des ouvrages et la conservation de la qualité du site. Les règles fondamentales et les principes d'insertion dans une géographie de versant doivent être connus. Ils permettent, au regard d'exemples ou d'expériences pris dans des situations similaires de comprendre et d'appréhender les règles du lieu.

LE PITTORESQUE

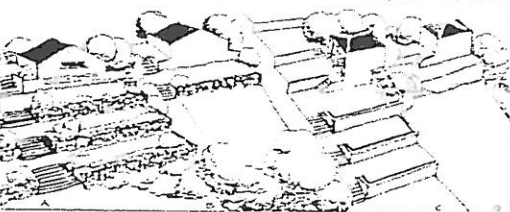
La conformation du terrain a une importance primordiale. Elle peut être en puissance les trois quarts des facteurs de réussite. Que d'effets peut-on tirer d'un sol accidenté, d'une rivière qui abreuve un vallon, des eaux calmes d'un étang ou de quelques vieux arbres!

Par contre, si le terrain n'a aucune ressource décorative, il est très difficile l'en créer de toute pièce sans consentir à des frais énormes, souvent disproportionnés avec le résultat obtenu.

Les terrains plats et nus dans une banlieue banale exposent à de cruelles déconvenues; malgré les efforts d'imagination des architectes, les bâtiments qu'ils y doivent sembler ramasser toute la tristesse environnante; il faut de longues années avant que les plantations n'aient ces habitations de leur cadre urbain.

Un terrain en déclivité crée des jardins étagés, jardin du haut, jardin du bas, des potagers en gradins, orientés au Sud, resserrés en foyers. Les pentes de plus de 30 degrés doivent être coupées de murs de soutènement; il faut multiplier les murs pour éviter de coûteux frais de terrassement et aussi développer les surfaces horizontales du jardin. Les croquis A et C

présentent des jardins bien conçus. B et D montrent des pentes trop raides.



Parcequ'ils semblent exiger des travaux de nivellement et de terrassement, ces terrains sont souvent négligés; c'est bien à tort, car une pente construction érigée sur un relief donne l'illusion, par le jeu des perspectives, d'être beaucoup plus grande. De l'intérieur, les fenêtres livrent un champ visuel plus étendu; de l'extérieur on obtient des effets d'une grande beauté en prolongeant les murs de soutènement dans les matériaux de la construction.

Extrait de : "Concevoir sa maison". R. SCHUITEN Ed. Dessard 1945

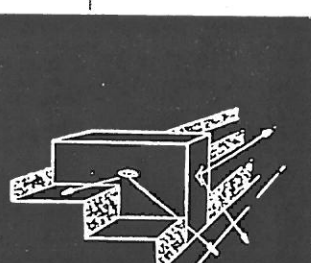
S'adapter au site :

- conserver et respecter les terrasses existantes,
- gérer les eaux de ruissellement, et assurer la continuité de leur collecte,
- éviter le terrassement systématique de plate-forme ainsi que les "béquilles" ou poteaux de soutènement,
- restituer au site sa morphologie générale, après travaux.

remblai instable et talus important

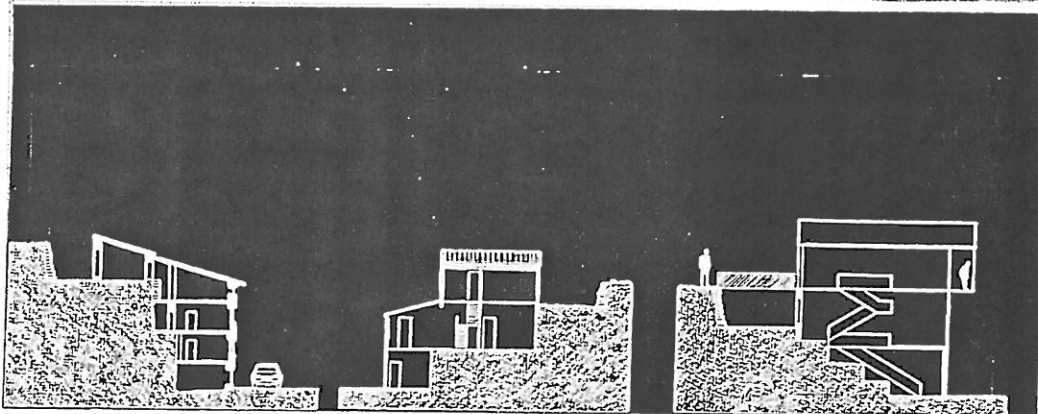
établir des terrasses

observer l'orientation du bâti environnant



Concevoir une maison de pente :

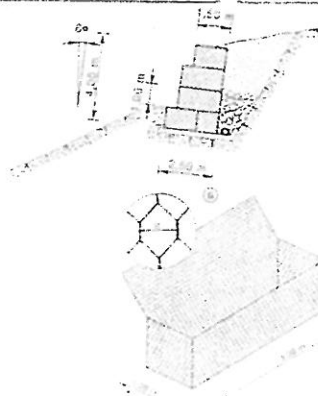
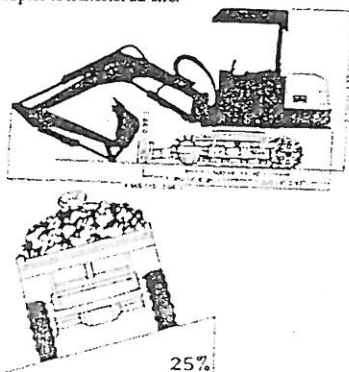
- qui s'accroche à la géographie,
- qui développe son volume sur la pente et les différents niveaux
- qui reprend l'orientations du bâti du versant, perpendiculaire ou parallèle à la pente.
- qui affirme sa particularité d'architecture de relief.



Initier un savoir-faire :

- qui met en oeuvre des principes constructifs simples,
- qui réutilise, conforte et protège les soutènements existants,
- qui adapte le matériel au site,
- qui utilise des pratiques artisanales et non industrielles,
- qui anticipe l'organisation et la gestion du chantier.

adapter le matériel au site.



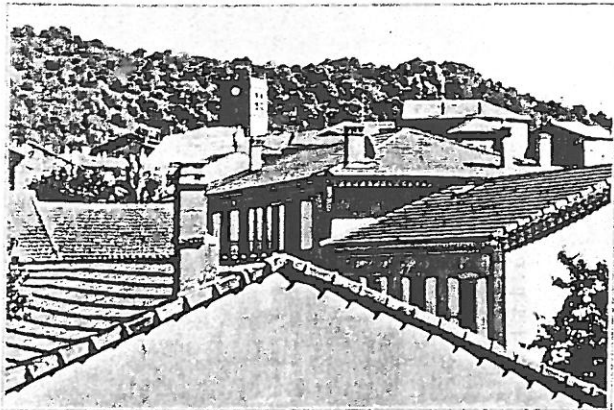
les gabions avec parement pierres, peuvent être utilisés en soutènement.



Définir une architecture en accord avec le territoire .

L'architecture exprime une fonction au travers d'une forme, mais elle doit aussi être située dans le temps et dans l'espace. Ainsi l'architecture doit d'abord regarder, comprendre et analyser les formes architecturales locales, pour ensuite les réinterpréter dans une création plus contemporaine.

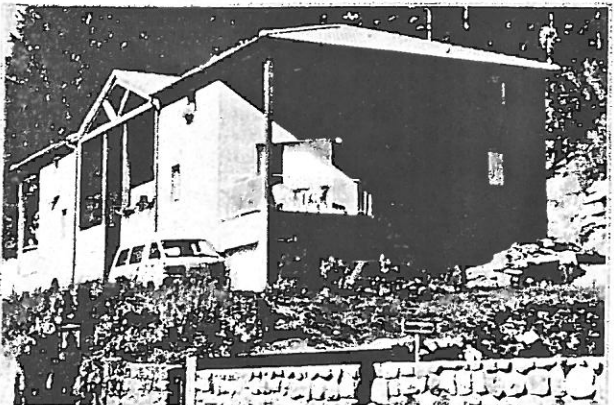
Cette attitude permet de maintenir le dialogue entre une maison, un bâtiment industriel, une ferme et le territoire sur lequel ils se situent, de valoriser le paysage.



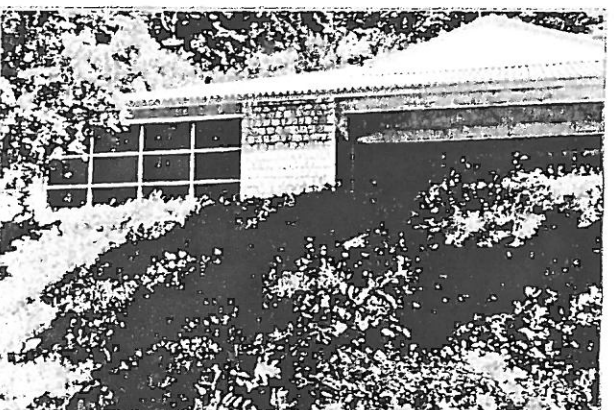
Quelques orientations pour situer l'architecture.

Regarder,

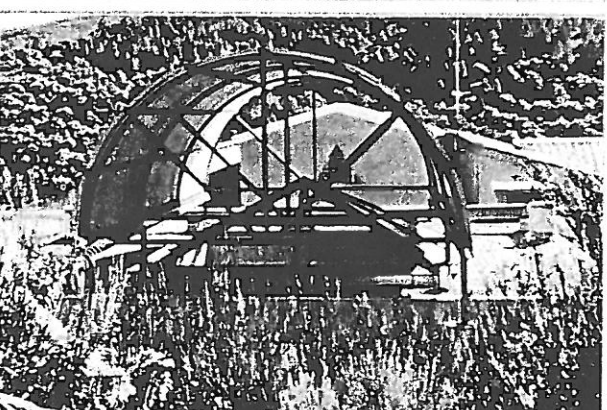
- l'assise sur le terrain,
- la position par rapport à la rue, à la route,



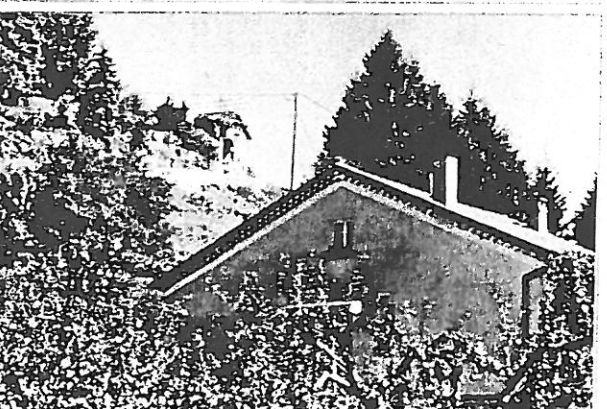
- l'orientation du bâti ,
- la forme du toit (2 ou 4 pentes),
- le sens des faîtages,
- la simplicité des volumes et leur articulation,



- la composition des façades,
- les matériaux leur couleur, leur relief, leur mise en oeuvre,



- la présence d'arbres nobles
- le type de clôtures, minérale ou végétale,
- la nature des essences végétales, horticoles ou indigènes.



Article 13 :

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Recommandations sur la composition et la nature des plantations

La clôture végétale est un élément important dans le traitement des abords des maisons puisqu'elle est **l'élément de transition entre le jardin et l'extérieur**. Ecran visuel en limite de propriété, la haie permet l'intimité de son chez soi.

Toutefois, cette fonction peut être assurée sans pour autant que la haie soit un mur de végétation, uniforme et rectiligne, isolant l'habitat de tout ce qui l'entoure. En effet, il ne suffit pas de s'isoler, il faut aussi se réserver la possibilité de communiquer avec les voisins si l'on en a envie. Cet aspect social ne doit pas être oublié d'autant plus dans un secteur rural lorsqu'on sait l'importance des liens humains dans un village.

Ainsi, la haie qui peut être en majeure partie l'image extérieure de la maison, doit être pensée et conçue aussi pour les autres. L'attention portée aux espaces libres et plantations permet aussi d'améliorer l'esthétique de l'habitat et favorise son intégration paysagère. C'est notamment l'un des objectifs de réflexion du volet paysage du permis de construire.

Les espaces libres et plantations sont réglementés dans le règlement du POS par les dispositions de l'article 13, et notamment :

« Les clôtures végétales seront réalisées avec des essences locales en accord avec les structures paysagères des lieux ».

Lors de la réalisation du projet, deux principes simples sont préconisés :

- **Diversifier les plantations,**
- **Utiliser des espèces locales.**

1 – Diversifier les plantations

Il est préférable qu'une haie soit constituée d'espèces variées, ceci pour plusieurs raisons.

La première est d'ordre esthétique puisqu'une haie composée d'espèces diversifiées par leur couleur, leur aspect, leur période de floraison ... est beaucoup plus avenante qu'une haie classique.

Ce type de haie est dite « libre » car les végétaux sont sans contraintes et conservent leur silhouette naturelle. De plus, cette diversité a le mérite d'améliorer la valeur écologique de la haie.

La seconde raison est d'ordre biologique, puisqu'une haie mixte résiste beaucoup plus aux maladies. Par exemple, lorsqu'une haie d'aubépines est entièrement menacée par le feu bactérien, la haie diversifiée sera beaucoup moins affectée.

2 - Utiliser des espèces locales

L'utilisation d'espèces locales, c'est à dire d'espèces appartenant à la végétation naturelle de la région, est préférable. L'utilisation de cette végétation présente deux avantages :

- d'une part, ces végétaux sont adaptés aux conditions climatiques et pédologiques locales. Ainsi, leur développement est souvent optimum. Ce type de végétation est d'autant plus approprié que le terrain présente des particularités, notamment au niveau de la pente. Les

terrains en pente sont souvent secs et pauvres. De plus, ils sont sensibles à l'érosion et l'exposition provoque des microclimats, facteur déterminant dans le choix des plantations;

- d'autre part, l'utilisation d'espèces locales favorise aussi l'intégration paysagère de la maison. Les espèces locales composant la végétation naturelle subissent l'influence méditerranéenne appartiennent à la série du chêne sessile en altitude et à la série du chêne vert sur les pentes bien exposées, à une altitude moindre.

Il est important de rappeler l'attention particulière qu'il faut porter aux plantations en limite de propriété. Les haies et arbres ne doivent nullement provoquer de gênes en terme de hauteur (2 m) ou d'envahissement.

Les haies seront principalement associatives, et composées de feuillus (buis, chêne vert, noisetier, sureau, églantier, charme...).

Un document présentant l'ensemble des espèces locales utilisables sur le département, par secteur est en cours d'édition par le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement de l'Ardèche (C.A.U.E. 07).

TITRE VII

RAPPEL DE TEXTES LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES

Il s'agit d'un rappel des articles du Code de l'Urbanisme importants pour l'utilisation du sol.

- REGLES GENERALES D'UTILISATION DU SOL :

ARTICLE L 110

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

- REGLES GENERALES DE L'URBANISME QUI RESTENT APPLICABLES SUR LES TERRITOIRES DOTES D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME :

ARTICLE R 111-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE R 111-3-2

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

ARTICLE R 111-4

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

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

de la nature de l'intensité du trafic. La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- b) A la réalisation des voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

ARTICLE R 111-14-2

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-628 du 10 Juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ARTICLE R 111-21

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

PREVISIONS ET REGLES D'URBANISME – PLAN LOCAL D'URBANISME :

ARTICLE L 121-1

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

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

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

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

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

ARTICLE L 123-1

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

Ils présentent le projet d'aménagement et de développement durable retenu, qui peut caractériser les îlots, quartiers ou secteurs à restructurer ou réhabiliter, identifier les espaces ayant une fonction de centralité existants, à créer ou à développer, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment en ce qui concerne le traitement des espaces et voies publics, les entrées de villes, les paysages, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers et, le cas échéant, le renouvellement urbain.

Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire d'une ou de plusieurs communes à l'exception des parties de ces territoires qui sont couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur. En cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation. Il en est de même des plans d'occupation des sols qui, à la date de publication de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée, ne couvrent pas l'intégralité du territoire communal concerné. En cas de modification de la limite territoriale de communes, les dispositions du plan local d'urbanisme applicables à la partie détachée d'un territoire communal restent applicables après le rattachement à l'autre commune sauf si celle-ci a précisé, dans le dossier soumis à enquête publique en application de l'article L. 2112-2 du code général des collectivités territoriales, qu'elle entendait que la modification de limite territoriale emporte, par dérogation au présent chapitre, abrogation desdites dispositions. Lorsqu'il résulte de la modification de la limite territoriale d'une commune que le plan local d'urbanisme ne couvre pas la totalité du territoire communal, la commune élabore sans délai les dispositions du plan applicables à la partie non couverte.

Ils fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent :

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

2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;

3° Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par décision du Conseil constitutionnel no 2000-436 DC du 7 décembre 2000 ;

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

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

principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;

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

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

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

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

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

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

12° Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ;

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

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

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

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

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, les dispositions du plan local d'urbanisme sont applicables jusqu'à la révision de ce document, qui doit être achevée avant le terme d'un délai de trois ans.

ARTICLE L 123-2

Dans les zones urbaines, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;

b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

ARTICLE L 123-3

Dans les zones d'aménagement concerté, le plan local d'urbanisme précise en outre :

- a) La localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;

b) La localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

Il peut également déterminer la surface de plancher développée hors œuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot, en fonction, le cas échéant, de la nature et de la destination des bâtiments.

ARTICLE L 123-4

Dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages, le plan local d'urbanisme peut déterminer les conditions dans lesquelles les possibilités de construction résultant du coefficient d'occupation du sol fixé pour l'ensemble de la zone pourront être transférées en vue de favoriser un regroupement des constructions sur d'autres terrains situés dans un ou plusieurs secteurs de la même zone.

Dans ces secteurs, les constructions ne sont autorisées qu'après de tels transferts, les possibilités de construire propres aux terrains situés dans ces secteurs s'ajoutant alors aux possibilités transférées ; la densité maximale de construction dans ces secteurs est fixée par le règlement du plan.

En cas de transfert, la totalité du terrain dont les possibilités de construction sont transférées est frappée de plein droit d'une servitude administrative d'interdiction de construire constatée par un acte authentique publié au bureau des hypothèques. Cette servitude ne peut être levée que par décret pris sur avis conforme du Conseil d'Etat.

ARTICLE L 123-5

Le plan local d'urbanisme approuvé est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS :

ARTICLE R 123-10

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir, comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R 332-15 et R 332-16. La surface hors œuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L 123.1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

ARTICLE R 112-2

La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
- b) Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.
- c) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules.
- d) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production.
- e) D'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a), b), et c) ci-dessus.

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

EMPLACEMENTS RESERVES ET SERVITUDES INSTITUES PAR LE PLAN

ARTICLE L 123-17

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

DROITS DE DELAISSEMENT

ARTICLE L. 230-1

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

ARTICLE L. 230-2

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

ARTICLE L. 230-3

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L.13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

ARTICLE L. 230-4

Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

ARTICLE L. 230-5

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

ESPACES BOISES CLASSES

ARTICLE L 130-1

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement.

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du code forestier.

« Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 Juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa ».

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres 1er et II du code forestier;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63.810 du 6 Août 1963 ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

ARTICLE R 130-5

Sous réserve des dispositions de l'article R 130.1, toute coupe ou abattages d'arbres compris dans un espace boisé classé est subordonné à une autorisation expresse. Si celle-ci n'est pas prononcée dans les quatre mois de la saisine, l'accord est réputé refusé.

L'autorité compétente pour statuer sur la demande se prononce par arrêté.

L'autorisation peut être subordonnée à des prescriptions spéciales concernant notamment la technique de gestion, le respect de certains peuplements, l'obligation de procéder à des reboisements ou à des plantations de remplacement.

La décision est notifiée au demandeur par lettre recommandée accompagnée, lorsque la décision est négative ou assortie de prescriptions, d'une demande d'avis de réception postal.

L'autorisation est valable deux ans. Elle peut toutefois, si la coupe ou l'abattage n'ont pu être pratiqués qu'au cours des années pour lesquelles l'autorisation a été donnée, être prolongée d'une année.

Les coupes rases doivent être suivies dans les cinq ans de travaux de reboisement, à défaut de régénération naturelle.
