

Commune de CHEVEUGES

PLAN LOCAL D'URBANISME



Règlement

Arrêté le : 31 janvier 2006

Approuvé par la délibération du : 30 novembre 2007

Reçu le :



Révisé le					
Modifié le					

Commune de CHEVEUGES

PLAN LOCAL D'URBANISME



Règlement

Arrêté le :

Approuvé par la délibération du :

Reçu le :

Révisé le					
Modifié le					

SOMMAIRE

		PAGES
TITRE I	Dispositions générales	1
TITRE II	Dispositions applicables aux zones urbaines	6
	Chapitre 1 :	
	- Zone Ua	6
	- Zone Ub	14
	- Zone Ul	22
TITRE III	Dispositions applicables aux zones à urbaniser	27
	Chapitre 1 :	
	- Zone IAUa	
	- Zone IAUb	
TITRE IV	Dispositions applicables aux zones agricoles	35
	Chapitre 1 :	
	- Zone Aa	
	- Zone Ab	
TITRE V	Dispositions applicables aux zones naturelles	41
	Chapitre 1 :	
	- Zone Na,	
	- Zone Ni,	
	- Zone Nc,	
	- Zone Nb.	
TITRE VI	Terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, protéger ou créer	45
TITRE VII	Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics aux installations d'intérêt général et aux espaces verts	47
TITRE VIII	Définitions	51

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément à l'article R 123-4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de CHEVEUGES, délimitée aux documents graphiques intitulés « plan de zonage », par des couleurs attribuées à chaque secteur ou sous secteur.

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

2.1. Les règles fixées par ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des règles générales d'utilisation du sol fixées aux articles R 111.1 à R 111.26 du Code de l'Urbanisme qui pourraient être différentes.

Toutefois, les dispositions ci-après des articles R 111.2 – R 111.3.2. – R 111.4 – R 111.14.2 – R 111.15 et R 111.21 demeurent applicables.

« **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 ».

« **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 ».

« **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 la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ».

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.

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

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

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

« **R 111.14.2.** – Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n° 76.629 du 10.07.1976 relative à la protection de la nature. Il peut être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».

« **R 111.15** – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions d'un schéma directeur d'aménagement intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1^{er} Octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au « b » du deuxième alinéa de l'article R 122.22 ».

« **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 ».

Dans les communes où est instituée la taxe locale d'équipement, et dans celles qui ont, dans les conditions prévues au 1) de l'article 1585 du Code Général des Impôts, renoncé à la percevoir, aucune contribution aux dépenses d'équipements publics ne peut être obtenue des constructeurs, notamment sous la forme de participation financière de fonds de consœurs ou de réalisation de travaux, à l'exception de celles prévues aux articles L 332.6 et L 332.7 du Code de l'urbanisme.

2.2. – S’ajoutent aux règles propres au plan local d’urbanisme les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

- Les servitudes d’utilité publique affectant l’utilisation ou l’occupation du sol créées en application de législations particulières, qui seront reportées sur le plan des servitudes annexé au plan local d’urbanisme. Après l’expiration d’un délai d’un an, à compter soit de l’approbation du plan, soit, s’il s’agit d’une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d’autorisation d’occupation du sol.

- Dans le cas où elles ne sont pas interdites par le plan local d’urbanisme, les créations de terrains de camping ou caravanning, de carrières, d’installations ou de travaux divers visés par l’article R 444-2 du Code de l’Urbanisme qui sont soumises à autorisation et qui peuvent être subordonnées à l’observation de prescriptions spéciales.

- Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé pendant plus de 3 mois par an (consécutifs ou non) est soumis à autorisation, conformément aux dispositions de l’article R 443-4 et suivants du Code de l’Urbanisme.

- Les coupes et abattages d’arbres soumis à autorisation préalable, conformément aux dispositions des articles L 130-1 et suivants, et R 130-1 et suivants du Code de l’Urbanisme.

- Les périmètres archéologiques où l’autorité compétente peut refuser ou accorder sous conditions un permis de construire en raison de la conservation ou de la mise en valeur d’un site ou d’un vestige archéologique, conformément à l’article d’ordre public R 111-3-2 du Code de l’Urbanisme.

- Les règles spécifiques des lotissements. Elles s’appliquent concomitamment au plan local d’urbanisme. Les lotissements concernés par le maintien de ces règles spécifiques sont répertoriés en annexe du présent dossier.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d’Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

Les plans comportent aussi les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à protéger, à conserver ou à créer

Y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d’intérêt général et aux espaces verts.

3.1 – Les zones urbaines auxquelles s’appliquent les dispositions des différents chapitres au titre II sont délimitées au document graphique par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre **U**. Ce sont :

- **La zone Ua** recouvre le centre ancien de la commune, qui englobe un bâti dense composé principalement d’immeubles, en ordre continu. Elle est destinée à recevoir outre l’habitat, les activités qui en sont le complément normal. La zone Ua correspond aux extensions de l’habitat groupé ou non. Elle peut accueillir également les commerces, services et activités non polluantes.

- **La zone Ub** la zone Ub est une zone à dominante d’habitat résidentiel individuel situé en périphérie du centre ancien du village.

Cette zone correspond aux secteurs de développement récent ainsi qu’aux terrains viabilisés offrant des possibilités de construction au coup par coup.

La zone Ub peut accueillir des activités commerciales, artisanales et des services compatibles avec l’habitat.

- **La zone Ul** la zone Ul est une zone à vocation d’activités sportives et d’équipements publics appartenant à la partie agglomérée du village desservie par les réseaux.

Elle ne peut accueillir que les activités, équipements collectifs liés ou non à l’usage sportif.

3.2. – Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont dites « **zones AU** ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et de règlement.

La zone AU est une zone destinée à l'extension urbaine future de la commune.

Elle doit faire l'objet d'une protection rigoureuse afin d'en permettre ultérieurement un bon aménagement.

Elle est composée de deux secteurs :

- AUa, destiné à accueillir de l'habitat qui se situe le long du cône de vue de l'Eglise,
- AUb, destiné à accueillir de l'habitat en dehors du cône de vue de l'Eglise.

3.3. – Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont dites « **zone A** ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone **A**.

La zone A est une zone naturelle économiquement productive, à protéger en raison du sol ou du sous-sol.

Cette zone est essentiellement réservée aux activités et installations liées à l'exploitation des ressources naturelles et agricoles.

La zone A comprend 2 secteurs :

- Le secteur Aa destiné aux constructions liées à l'activité agricole,
- Le secteur Ab destiné à servir de zone tampon,

3.4. – Les zones naturelles et forestières :

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

En zone **N**, peuvent être délimités des périmètres, à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123.4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficients d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni

à la préservation de sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers.

La zone N comprend les terrains qui doivent être protégés en raison de la qualité du site, de l'intérêt présenté par la flore et la faune et de l'intérêt du paysage.

Une partie de la zone est concernée par des espaces boisés classés.

Elle comprend 4 secteurs :

Na : zone naturelle à protéger en raison de la valeur écologique des milieux et des paysages,

Ni : zone humide,

Nc : zone naturelle liée au cimetière.

Nb : zone naturelle accueillant une entreprise artisanale.

3.5. – Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent des dispositions spéciales rappelées au titre IV, figurent aux documents graphiques.

3.6. – Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, auxquels s'appliquent des dispositions spéciales rappelées au titre VI et VII, sont repérés aux documents graphiques par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre, et sont répertoriés dans le rapport de présentation et sur le plan de zonage. Dans le rapport de présentation est précisé sa destination et la Collectivité, le service ou l'organisme bénéficiaire de l'emplacement.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le PLU 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.

Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U

CARACTERE DE LA ZONE Ua

La zone Ua recouvre le centre ancien de la commune, qui englobe un bâti dense composé principalement d'immeubles, en ordre continu. Elle est destinée à recevoir outre l'habitat, les activités qui en sont le complément normal.

C'est le noyau historique de Cheveuges. Elle peut accueillir également les commerces, services et activités compatibles avec son caractère résidentiel.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R. 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L 442.1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- La Direction Régionale des Affaires Culturelles –Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-3.2 du code de l'Urbanisme, pour les dossiers de demande de travaux affectant le sous-sol sur une surface de 3 000 m² et plus.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ua 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

- les entrepôts,
- les constructions à usage d'industrie,
- les installations classées pour la protection de l'Environnement soumises à autorisation et à déclaration (y compris l'exploitation et l'ouverture des carrières) sauf celles visées à l'article Ua2,
- Les affouillements et exhaussements des sols,
- Les dépôts de véhicules,
- Les garages collectifs non couverts de caravanes,
- Les terrains de camping et de caravanning visés aux articles R444-7 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les caravanes isolées,
- Les habitations légères de loisirs,
- L'exploitation et l'ouverture des carrières,
- Les constructions liées à l'activité agricole sauf celles visées à l'article UA2,
- Les éoliennes.

ARTICLE Ua 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :

- Les constructions à usage d'artisanat, de service, de commerce à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions à usage d'activités agricoles, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances graves avec le caractère de la zone.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIE :

ACCÈS

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

La desserte interne de toute opération d'aménagement doit être adaptée aux usages qu'elle supporte et à l'importance de l'opération concernée.

VOIRIE

Le terrain doit être desservi 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.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules des services publics puissent faire demi-tour.

Le cheminement piéton doit toujours être assuré.

La largeur de la chaussée des voies nouvelles doit être au minimum de : 4 mètres.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

ASSAINISSEMENT

a) Eaux Usées

L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur visées dans le zonage d'assainissement réalisé par la commune.

En l'absence de réseau, le système d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau dès sa réalisation.

a) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés et être adaptés à l'opération et au terrain.

AUTRES RÉSEAUX

Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés ou dissimulés en façade.

ARTICLE Ua 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 400 m², en raison de la surface nécessaire pour l'assainissement autonome.

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

- Les bâtiments d'habitation doivent être implantés sur la ligne de construction des maisons existantes.
- Par ailleurs, en cas de décrochement entre les constructions qui l'encadrent, le bâtiment peut soit être aligné sur l'une ou l'autre de ces constructions, soit être implanté entre ces deux limites.
- **Ces règles ne s'appliquent pas :**
 - Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie,
 - Aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant,
 - Aux aménagements ou extensions d'un bâtiment existant, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de ce bâtiment par rapport aux règles énoncées ci-dessus.
 - Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

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

- Les bâtiments doivent s'implanter sur les deux limites séparatives, sauf par mesure dérogatoire où l'implantation sur une seule limite sera autorisée pour des raisons architecturales ou de configuration des lieux :
 - Ouverture sur le pignon,
 - Largeur de terrain importante.
- L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles et aux reconstructions à l'identique après sinistre.
- Cet article ne s'applique pas aux bâtiments, aux annexes et dépendances édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant, leur implantation est libre.
- Enfin, cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

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

La distance séparant deux bâtiments non contigus (non agricole) ne peut être inférieure à 4 mètres. Lorsqu'il s'agit de bâtiments agricoles, la distance peut être portée à 10 m.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extension d'un bâtiment existant, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport aux règles énoncées ci-dessus.
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée par le plan local d'urbanisme.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximum des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut, ne doit pas dépasser 3 niveaux, soit R+2.
- En cas de construction entre deux bâtiments avoisinants de hauteur différente qui donnent sur la rue, la hauteur du bâtiment devra être comprise entre le plus bas et le plus haut.
- **Ces règles ne s'appliquent pas :**
 - Aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celles-ci,
 - A la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur du nouveau bâtiment ne peut pas dépasser celle du bâtiment détruit.
 - Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou accordé, sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions de par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

Généralités

Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite. Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.

La reconstruction après sinistre, l'extension ou l'aménagement d'une construction existante doivent respecter les volumes, la disposition des ouvertures, l'ordonnancement de la construction ou bien s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës.

Les constructions, leur extensions et leur éléments accompagnateurs (clôture, garage...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains et naturels.

Pour les annexes et dépendances, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver.

Couleurs :

Les couleurs des murs et façades ne doivent pas être de couleurs violentes et discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

Le revêtement des façades devra être de teinte soutenue et l'utilisation de matériaux naturels (pierres, briques, bois) est recommandée.

Façades :

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit.

Les modifications des façades doivent respecter la composition, la répartition et les proportions des ouvertures. Dans ce cadre, l'aspect des matériaux mis en œuvre doit se rapprocher de ceux utilisés dans le centre ancien.

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec la construction principale.

L'emploi de bardage métallique est interdit.

Les bâtiments agricoles doivent être recouverts de plaques de fibrociment de teinte schiste.

Ouvertures :

Les ouvertures des façades principales donnant sur la rue (portes de garage et vitrines exclues) doivent respecter les proportions traditionnelles et être plus hautes que large. Les menuiseries doivent être en bois peint de teinte claire. Les volets roulants ainsi que le PVC sont interdits.

Toitures :

Les toitures doivent avoir deux versants présentant une pente semblable à celle des toitures environnantes. Pour les extensions un seul pan de toiture est admis si elles sont adossées à un mur. Le matériau de couverture préconisé doit être l'ardoise, les constructions neuves pourront recevoir de l'ardoise artificielle.

Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes et dépendances.

Concernant les annexes et les dépendances, les couvertures en tôle non teintées sont interdites. Elles doivent être teintées de la même couleur que la construction à usage d'habitation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes ne respectent pas ces règles.

Clôture sur rue :

- Les murs pleins sont autorisés :
 - S'ils sont contigus à d'autres murs pleins ; dans ce cas leurs hauteurs doivent s'harmoniser ;
 - S'ils sont situés entre deux bâtiments implantés à la limite de la voie, leur hauteur devra être comprise entre 1,40 à 2 mètres ;
- Les clôtures à éléments plastiques sont interdites ;
- Lorsque le terrain est en pente, la clôture doit suivre la pente.
- Les murs pleins sont autorisés mais doivent être réalisés en pierre de pays, leur hauteur est limitée à 1,40 mètres,
- Les clôtures pourront être réalisées sous forme de haies d'essences locales,
- La hauteur totale des clôtures, non compris les éléments de portails, ne doit pas dépasser 2 m,
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger un axe d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc,...).

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre, aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ua 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espaces vert.

Un écran végétal doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.

Les bâtiments d'activités doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

Des haies d'essences végétales locales peuvent doubler les clôtures minérales.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucune limite de densité n'est fixée dans la présente zone.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U

CARACTERE DE LA ZONE Ub

La zone Ub est une zone à dominante d'habitat résidentiel individuel situé en périphérie du centre ancien du village.

Cette zone correspond aux secteurs de développement récent ainsi qu'aux terrains viabilisés offrant des possibilités de constructions au coup par coup.

La zone Ub peut accueillir des activités commerciales, artisanales et des services compatibles avec l'habitat.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R. 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L 442.1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- La Direction Régionale des Affaires Culturelles –Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-3.2 du code de l'Urbanisme, pour les dossiers de demande de travaux affectant le sous-sol sur une surface de 3 000 m² et plus.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ub 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

- les constructions d'entrepôts,
- les constructions à usage d'industrie,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation et à déclaration (y compris l'exploitation et l'ouverture des carrières) sauf celles visées à l'article 2,
- les affouillements et exhaussements des sols,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains de camping et de caravaning visés aux articles R.444-7 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R.444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- les éoliennes.

ARTICLE Ub 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :

- Les constructions à usage d'artisanat et de commerce à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 3 - ACCES ET VOIRIE :

ACCÈS

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

La desserte interne de toute opération d'aménagement doit être adaptée aux usages qu'elle supporte et à l'importance de l'opération concernée.

VOIRIE

Le terrain doit être desservi 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.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules des services publics puissent faire demi-tour.

Le cheminement piéton doit toujours être assuré.

La largeur de la chaussée des voies nouvelles doit être au minimum de : 4 mètres.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

ASSAINISSEMENT

a) Eaux Usées

L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur visées dans le zonage d'assainissement réalisé par la commune.

En l'absence de réseau, le système d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau dès sa réalisation.

a) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés et être adaptés à l'opération et au terrain.

AUTRES RÉSEAUX

Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés ou dissimulés en façade.

ARTICLE Ub 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 400 m², en raison de la surface nécessaire pour l'assainissement autonome.

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

- Les bâtiments peuvent s'implanter soit à la limite de la voie ou en retrait minimum de 4 mètres par rapport à celle-ci.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie,
- Aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant,
- Aux aménagements ou extensions d'un bâtiment existant, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de ce bâtiment par rapport aux règles énoncées ci-dessus.
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

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

- Les bâtiments peuvent être implantés en limite séparative,
- Tout point d'un bâtiment qui ne jouxte pas la limite séparative doit en être éloigné d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.
- L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles et aux reconstructions à l'identique après sinistre.
- Cet article ne s'applique pas aux bâtiments, aux annexes et dépendances édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant, leur implantation est libre.
- Enfin, cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

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

La distance séparant deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extension d'un bâtiment existant, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport aux règles énoncées ci-dessus.
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée par le plan local d'urbanisme.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximum des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut, ne doit pas dépasser 3 niveaux, soit R+2.
- En cas de construction entre deux bâtiments avoisinants de hauteur différente qui donnent sur la rue, la hauteur du bâtiment devra être comprise entre le plus bas et le plus haut.

- **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celles-ci,
- A la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur du nouveau bâtiment ne peut pas dépasser celle du bâtiment détruit.
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR

- Le permis de construire peut être refusé ou accordé, sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions de par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

Généralités

- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.
- Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.
- La reconstruction après sinistre, l'extension ou l'aménagement d'une construction existante doivent respecter les volumes, la disposition des ouvertures, l'ordonnement de la construction ou bien s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës.
- Les constructions leurs extensions et leurs éléments accompagnateurs (clôture, garage...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains et naturels.
- Pour les annexes et dépendances, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver.

Couleurs

Les couleurs des murs et façades ne doivent pas être de couleurs violentes et discordantes dans l'environnement immédiat ou la paysage.

Le revêtement des façades devra être de teinte soutenue et l'utilisation de matériaux naturels (pierres, briques, bois) est recommandée.

Façades

- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit.
- Les modifications des façades doivent respecter la composition, la répartition et les proportions des ouvertures. Dans ce cadre, l'aspect des matériaux mis en œuvre doivent se rapprocher de ceux utilisés dans le centre ancien.
- Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec la construction principale.
- L'emploi de bardage métallique est interdit.

Ouvertures

- Les ouvertures des façades principales donnant sur la rue (portes de garage et vitrines exclues) doivent respecter les proportions traditionnelles et être plus haute que large ou à défaut doivent s'harmoniser avec le style de la construction.

Toitures

- Les toitures doivent avoir deux versants présentant une pente semblable à celle des toitures environnantes. Pour les extensions un seul pan de toiture est admis si elles sont adossées à un mur.
- Le matériau de couverture préconisé doit être l'ardoise, les constructions neuves pourront recevoir de l'ardoise artificielle.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes et dépendances.
- Les couvertures des constructions principales doivent être en tuile, de couleur rouge nuancé.
- Pour les annexes et dépendances, les couvertures en tôle non teintées sont interdites et doivent être de la même couleur que pour la construction à usage d'habitation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes ne respectant pas ces règles.

Clôture sur rue

- Les murs pleins sont autorisés :
 - S'ils sont contigus à d'autres murs pleins ; dans ce cas leurs hauteurs doivent s'harmoniser ;
 - S'ils sont situés entre deux bâtiments implantés à la limite de la voie, leur hauteur devra être comprise entre 1,40 à 2 mètres ;
- Les clôtures à éléments plastiques sont interdites,
- Lorsque le terrain est en pente, la clôture doit suivre la pente.
- Les murs pleins sont autorisés mais doivent être réalisés en pierre de pays, leur hauteur est limitée à 1,40 mètres,
- Les clôtures pourront être réalisées sous forme de haies d'essences locales,
- La hauteur totale des clôtures, non compris les éléments de portails, ne doit pas dépasser 2 m,
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger un axe d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc,...).

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre, aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ub 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espaces vert.

Un écran végétal doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.

Les bâtiments d'activités doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

Des haies d'essences végétales locales peuvent doubler les clôtures minérales.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucune limite de densité n'est fixée dans la présente zone.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U

CARACTERE DE LA ZONE U

La zone U est une zone à vocation d'activités sportives, de loisirs et d'équipements publics appartenant à la partie agglomérée du village desservie par les réseaux.

Elle peut accueillir que les activités, équipements collectifs liés ou non à l'usage sportif.

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U1 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2,
- Les constructions à usage de commerce,
- Les constructions à usage de bureau,
- Les constructions à usage de service,
- Les constructions à usage d'hôtellerie-restauration,
- Les constructions à usage d'artisanat,
- Les constructions d'entrepôt,
- Les constructions usage d'industrie,
- Les Installations Classées pour la protection de l'Environnement (y compris l'exploitation et l'ouverture des carrières et les exploitations agricoles),
- Les affouillements et exhaussements des sols,
- Les dépôts de véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Le stationnement des caravanes hors terrain aménagés visé aux articles R.443-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les terrains de camping et de caravaning visés aux articles R.444-7 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R.444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les caravanes isolées,
- Les constructions liées à l'activité agricole,
- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances strictement liées à une activité agricole,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les éoliennes.

ARTICLE U1 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admise que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions strictement liées aux équipements collectifs et sportifs et les constructions d'habitation à usage de gardiennage.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U1 3 - ACCES ET VOIRIE :

ACCÈS

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

Le nombre d'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 être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile. L'emprise minimum de l'accès est fixé à 4 mètres.

VOIRIE

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 envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Ces voies devront avoir au minimum 9 mètres d'emprise.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE U1 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

ASSAINISSEMENT

a) Eaux Usées

L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur visées dans le zonage d'assainissement réalisé par la commune.

En l'absence de réseau, le système d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau dès sa réalisation.

a) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés et être adaptés à l'opération et au terrain.

AUTRES RÉSEAUX

Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés ou dissimulés en façade.

ARTICLE U1 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE U1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent s'implanter en tout ou partie à l'alignement des voies et emprises publiques ou avec un recul minimum de trois mètres.
- L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant ces règles, aux reconstructions à l'identique après sinistre.
- Lorsque la construction ne joint pas les deux limites séparatives aboutissant aux voies, la continuité de la rue doit être matérialisée par un élément de liaison (clôture) défini à l'article U11.
- Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE U1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent observer, par rapport aux limites séparatives sur lesquelles elles ne sont pas implantées, un recul d'un minimum de 6 mètres.
- Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE U1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Application du Règlement National d'Urbanisme

ARTICLE U1 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée par le plan local d'urbanisme.

ARTICLE U1 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur ne peut excéder un maximum de 10 mètres à l'égout de la toiture depuis le terrain naturel.
- Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE U1 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou accordé, sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions de par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

Toutes les constructions et aménagements doivent préserver le caractère rural des lieux, notamment en ce qui concerne les plantations, le mobilier et les revêtements de sol.

L'élément de liaison défini à l'article U16 sera constitué soit d'un élément maçonné comportant ou non des ouvertures, soit par une grille ou un grillage, soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre et surmonté d'un dispositif à claire-voie.

Le revêtement des façades devra être de teinte soutenue et l'utilisation de matériaux naturels (pierres, briques, bois) est recommandée.

ARTICLE U1 12 – STATIONNEMENT

N'est pas réglementé.

ARTICLE U1 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des écrans boisés seront aménagés autour de toute aire de stationnement privée ou publique de véhicules, d'une superficie de plus de 1000 m².

Au delà de 1000 m² de superficie, 10 % au moins de cette superficie seront traités en espaces verts d'accompagnement.

Pour les aménagements paysagers des espaces communs, il est vivement conseillé de planter des essences locales (charme, tilleul, arbres fruitiers...).

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS maximum.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU

CARACTERE DES ZONES IAUa, IAUb

Il s'agit d'une zone naturelle non ou insuffisamment équipée destinée à l'extension sous forme organisée de la zone agglomérée du village de CHEVEUGES.

Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte et à leur bonne insertion dans un aménagement cohérent de la zone. Plusieurs phases de réalisation sont toutefois possibles.

RAPPEL :

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.

Elle est composée de deux secteurs :

- IAUa, destiné à accueillir de l'habitat qui se situe le long du cône de vue de l'Église,
- IAUb, destiné à accueillir de l'habitat en dehors du cône de vue de l'Église.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE IAU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble des secteurs :

- les constructions d'entrepôts,
- les constructions à usage d'industrie,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation (y compris l'exploitation et l'ouverture des carrières) sauf celles visées à l'article 2,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains de camping et de caravanning visés aux articles R.444-7 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R.444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées,
- les constructions liées à l'activité agricole,
- les habitations légères de loisirs,
- les éoliennes.

ARTICLE - IAU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises seulement dans la zone IAU que si elles respectent les conditions suivantes :

- qu'elles fassent partie d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaisés, de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone,
- que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.

Toutefois, plusieurs phases de réalisation sont possibles.

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni aucune insalubrité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves irréparables aux personnes et aux biens,
- les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IAU 3 - ACCES ET VOIRIE

Dans l'ensemble des secteurs :

ACCÈS

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

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un par voie.

L'accès ne peut avoir moins de 4 m de large.

VOIRIE

Afin de ne pas engendrer de problèmes d'accessibilités, le terrain doit être desservi 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 envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La voirie interne doit tenir compte des déplacements piétons en installant des trottoirs aux normes.

Les voies, en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE IAU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des secteurs :

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité doivent avoir les caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par ces réseaux.

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

ASSAINISSEMENT

a) Eaux Usées

L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur visées dans le zonage d'assainissement réalisé par la commune.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau, un système d'assainissement autonome, adapté au milieu et à la quantité des effluents, est admis (avec ou sans épuration par le sol). Il doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau dès sa réalisation.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies privées seront collectées par canalisations et raccordées au réseau public.

AUTRES RÉSEAUX

Les réseaux électriques et de télécommunication seront enterrés.

Ces règles ne s'appliquent pas : aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE IAU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 400 m², en raison de la surface nécessaire pour l'assainissement autonome.

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

Dans l'ensemble des secteurs :

- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.
- Ces dispositions s'appliquent aux limites des voies privées, cette limite étant alors assimilée à l'alignement des voies publiques.

Cette disposition dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, aux reconstructions à l'identique après sinistre et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. Leur implantation est libre.

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

Dans l'ensemble des secteurs :

- Les bâtiments peuvent être implantés en limite séparative.
- Tout point d'un bâtiment qui ne jouxte pas la limite séparative doit en être éloigné d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres afin d'avoir un ensemble aéré et plus diffus en entrée de village.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant ces règles, aux reconstructions à l'identique après sinistre et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Leur implantation est libre.

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

Dans l'ensemble des secteurs :

Deux constructions, non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 4 mètres.

Cette règle d'implantation ne s'applique pas :

- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pour lesquels l'implantation est libre.
- Aux constructions annexes telles que garages et abris de jardins.

ARTICLE IAU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée par le Plan local d'Urbanisme.

ARTICLE IAU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble des secteurs :

La hauteur maximum autorisée pour les bâtiments d'habitation sera de 6 m à l'égout du toit le plus haut.

Les autres bâtiments auront une hauteur totale maximum de 10 m à l'égout du toit le plus haut.

Ces règles ne s'appliquent pas : aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, leur hauteur est libre.

ARTICLE IAU 11 - ASPECT EXTERIEUR

En secteur 1AUa

Le permis de construire peut être refusé ou accordé, sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions de par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

Généralités

Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite. Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.

La reconstruction après sinistre, l'extension ou l'aménagement d'une construction existante doivent respecter les volumes, la disposition des ouvertures, l'ordonnancement de la construction ou bien s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës.

Les constructions, leur extensions et leur éléments accompagnateurs (clôture, garage...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains et naturels.

Pour les annexes et dépendances, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver.

Couleurs :

Les couleurs des murs et façades ne doivent pas être de couleurs violentes et discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

Le revêtement des façades devra être de teinte soutenue et l'utilisation de matériaux naturels (pierres, briques, bois) est recommandée.

Façades :

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit.

Les modifications des façades doivent respecter la composition, la répartition et les proportions des ouvertures. Dans ce cadre, l'aspect des matériaux mis en œuvre doit se rapprocher de ceux utilisés dans le centre ancien.

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec la construction principale.

L'emploi de bardage métallique est interdit.

Ouvertures :

Les ouvertures des façades principales donnant sur la rue (portes de garage et vitrines exclues) doivent respecter les proportions traditionnelles et être plus hautes que large.

Toitures :

Les toitures doivent avoir deux versants présentant une pente semblable à celle des toitures environnantes. Pour les extensions un seul pan de toiture est admis si elles sont adossées à un mur. Le matériau de couverture préconisé doit être l'ardoise, les constructions neuves pourront recevoir de l'ardoise artificielle.

Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes et dépendances.

Concernant les annexes et les dépendances, les couvertures en tôle non teintées sont interdites. Elles doivent être teintées de la même couleur que la construction à usage d'habitation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes ne respectent pas ces règles.

Clôture sur rue :

- Les murs pleins sont autorisés :
 - S'ils sont contigus à d'autres murs pleins ; dans ce cas leurs hauteurs doivent s'harmoniser ;
 - S'ils sont situés entre deux bâtiments implantés à la limite de la voie, leur hauteur devra être comprise entre 1,40 à 2 mètres ;
- Les clôtures à éléments plastiques sont interdites ;
- Lorsque le terrain est en pente, la clôture doit suivre la pente.
- Les murs pleins sont autorisés mais doivent être réalisés en pierre de pays, leur hauteur est limitée à 1,40 mètres,
- Les clôtures pourront être réalisées sous forme de haies d'essences locales,
- La hauteur totale des clôtures, non compris les éléments de portails, ne doit pas dépasser 2 m,
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger un axe d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc,...).

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre, aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur 1Aub

Le permis de construire peut être refusé ou accordé, sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions de par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

Généralités

- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.
- Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.
- La reconstruction après sinistre, l'extension ou l'aménagement d'une construction existante doivent respecter les volumes, la disposition des ouvertures, l'ordonnement de la construction ou bien s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës.
- Les constructions leurs extensions et leurs éléments accompagnateurs (clôture, garage...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains et naturels.
- Pour les annexes et dépendances, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver.

Couleurs

- Les couleurs des murs et façades ne doivent pas être de couleurs violentes et discordantes dans l'environnement immédiat ou la paysage.
- Le revêtement des façades devra être de teinte soutenue et l'utilisation de matériaux naturels (pierres, briques, bois) est recommandée.

Façades

- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit.
- Les modifications des façades doivent respecter la composition, la répartition et les proportions des ouvertures. Dans ce cadre, l'aspect des matériaux mis en œuvre doivent se rapprocher de ceux utilisés dans le centre ancien.
- Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec la construction principale.
- L'emploi de bardage métallique est interdit.

Ouvertures

- Les ouvertures des façades principales donnant sur la rue (portes de garage et vitrines exclues) doivent respecter les proportions traditionnelles et être plus haute que large ou à défaut doivent s'harmoniser avec le style de la construction.

Toitures

- Les toitures doivent avoir deux versants présentant une pente semblable à celle des toitures environnantes. Pour les extensions un seul pan de toiture est admis si elles sont adossées à un mur.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes et dépendances.
- Les couvertures des constructions principales doivent être en tuile, de couleur rouge nuancé.
- Pour les annexes et dépendances, les couvertures en tôle non teintées sont interdites et doivent être de la même couleur que pour la construction à usage d'habitation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes ne respectant pas ces règles.

Clôture sur rue

- Les murs pleins sont autorisés :
 - S'ils sont contigus à d'autres murs pleins ; dans ce cas leurs hauteurs doivent s'harmoniser ;
 - S'ils sont situés entre deux bâtiments implantés à la limite de la voie, leur hauteur devra être comprise entre 1,40 à 2 mètres ;
- Les clôtures à éléments plastiques sont interdites,
- Lorsque le terrain est en pente, la clôture doit suivre la pente.
- Les murs seront réalisés en pierre de pays apparente,
- Les clôtures pourront être réalisées sous forme de haies d'essences locales,
- Lorsque les clôtures sont constituées d'un mur-bahut, la hauteur de celui-ci ne doit pas dépasser 0,80 mètres,
- La hauteur totale des clôtures, non compris les éléments de portails, ne doit pas dépasser 2 m,
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger un axe d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc,...).

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre, aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE IAU 12 - STATIONNEMENT

Dans l'ensemble des secteurs :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies internes et correspondre aux besoins des constructions avec deux places de stationnement obligatoires par construction.

ARTICLE IAU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans l'ensemble des secteurs :

Pour toute opération d'aménagement, 5% au moins de la zone concernée doit être aménagée en espaces collectifs, aménagés et plantés de végétaux d'espèces variées et locales.

En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espaces verts.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IAU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans l'ensemble des secteurs :

Il n'est pas fixé de C.O.S. maximum.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A est une zone naturelle économiquement productive, à protéger en raison du sol ou du sous-sol.

Cette zone est essentiellement réservée aux activités et installations liées à l'exploitation des ressources naturelles et agricoles.

La zone A comprend 2 secteurs :

- Le secteur Aa destiné aux constructions liées à l'activité agricole,
- Le secteur Ab destiné à servir de zone tampon,

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.2 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant aux plans, (voir annexe arrêté préfectoral pour exceptions),
- La Direction Régionale des Affaires – Service Régional de l'Archéologie doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111.3.2 du Code de l'Urbanisme, pour les dossiers de demande de travaux affectant le sous-sol sur une surface de 3000 m² et plus.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Secteur Aa

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2,
- Les constructions à usage de commerce,
- Les constructions à usage de bureau,
- Les constructions à usage de service,
- Les constructions à usage d'artisanat,
- Les constructions d'entrepôt non agricoles,
- Les constructions à usage d'industrie,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles visées à l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux visés à l'article 2,
- Les dépôts de véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les terrains de camping et de caravaning visés aux articles R 444-7 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés aux articles R 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les caravanes isolées,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les aires de jeux de sport ouvertes au public visées aux articles R 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- Les éoliennes.

Secteur Ab

Toutes les constructions sont interdites sauf celles visées à l'article 2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMIS SOUS CONDITION

Secteur Aa

- Les habitations, leurs annexes et dépendances, si elles sont nécessaires à la présence de bâtiments d'exploitations agricoles et directement liées à l'exploitation agricole,
- La construction des bâtiments d'exploitation à condition qu'ils soient liés à l'exploitation agricole,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement agricoles à condition que le périmètre d'isolement ne compromette pas l'urbanisation des Zones U et AU.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition d'être liés à l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les constructions à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des Services Publics et d'Intérêt Général.

Secteur Ab

Les constructions à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des Services Publics ou concourant aux missions des services publics.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Secteur Aa

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

Le terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'ensemble d'immeuble envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Secteur Aa

ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

A défaut, l'alimentation en eau potable pourra se faire par captage particulier à condition que cet ouvrage soit autorisé par les autorités administratives compétentes.

EAUX USEES :

L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions égales et réglementaires en vigueur visées dans le zonage d'assainissement réalisé par la commune.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur pourra être autorisé par les services compétents.

Toute construction ou installation nouvelle située dans la Zone concernée par l'assainissement non collectif, devra se raccorder au réseau d'assainissement collectif dès sa mise en service.

Ce dispositif d'assainissement non collectif devra être conforme aux annexes sanitaires et notamment tenir compte de l'aptitude des sols.

Il est rappelé que tout système d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité.

EAUX PLUVIALES :

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau de collecte spécifique (articles 640 et 641 du Code Civil).

En l'absence de réseau collecteur, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise à sa charge exclusive les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux dans le respect du droit des tiers.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé par le PLU.

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

Secteur Aa

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de :

- 20 m par rapport à l'alignement des routes départementales.
- 10 m par rapport à l'alignement des autres voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, sans toutefois aggraver la situation acquise.

Cette distance peut être réduite pour l'implantation des installations nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt général.

Secteur Ab

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics est libre.

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

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit en recul de 5 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Cette implantation n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt général pour lesquels l'implantation est libre.

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

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 10 mètres en ce qui concerne les bâtiments agricoles, pour les constructions à usage d'habitation, la distance est de 4 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt général.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé par le PLU.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit le plus haut, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Secteur Aa:

Pour les constructions à usage agricole, la hauteur maximale autorisée est de 9 m. Elle peut être majorée en fonction d'impératifs techniques pour des constructions à usage de stockage liées à des exploitations agricoles spécialisées. Toutefois, ces dépassements de la hauteur maximum doivent être compatibles avec une bonne insertion des bâtiments dans leur environnement.

La hauteur maximale autorisée pour les constructions d'habitation est de trois niveaux, soit R + 2.

Secteur Ab :

La hauteur des constructions nécessaire au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics est libre.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Le matériau de couverture préconisé doit être l'ardoise, les constructions neuves pourront recevoir de l'ardoise artificielle.

Toutes les façades secondaires du bâtiment doivent être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir l'aspect qui s'harmonise avec celles-ci.

Les bâtiments agricoles doivent être recouverts de plaques de fibrociment de teinte schiste.

Les constructions à usage d'habitation doivent respecter les mêmes prescriptions que l'article Ua 11 ou Ub11 suivant qu'elles se trouvent à l'intérieur du périmètre des 500 mètres autour de l'Eglise.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt général.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et correspondre aux besoins des constructions.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un écran végétal de taille adaptée doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.

Les constructions agricoles doivent être accompagnées d'un aménagement végétal d'essences locales contribuant à leur bonne insertion dans l'environnement.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. maximum.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

CARACTERE DES ZONES Na, Nb, Ni et Nc

La zone N comprend les terrains qui doivent être protégés en raison de la qualité du site, de l'intérêt présenté par la flore et la faune et de l'intérêt du paysage.

Une partie de la zone est concernée par des espaces boisés classés (se référer aux articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme).

Elle comprend 3 secteurs :

Na : zone naturelle à protéger en raison de la valeur écologique des milieux et des paysages,

Nb : zone naturelle accueillant une entreprise artisanale.

Nc : zone naturelle liée au cimetière.

Ni : zone humide,

RAPPELS :

- l'édification des clôtures est soumise à autorisation à l'exception des clôtures de parc.
- les démolitions sont soumises au permis de démolir à l'intérieur des périmètres de protection.
- les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1- TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

En secteur Na et Nb :

Toutes les constructions et occupations du sol sont interdites sauf celles autorisées à l'article 2.

En secteur Ni :

Toutes les constructions et occupations du sol sont interdites.

En secteur Nc :

Toutes les constructions et occupations du sol sont interdites sauf celles autorisées à l'article 2.

Dans l'ensemble des secteurs :

Les éoliennes.

ARTICLE N 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En secteur Na :

Les abris pour animaux, d'une emprise au sol inférieure à 20 m². Un seul abri par unité foncière est autorisé.

En secteur Nb :

L'extension et la reconstruction après sinistre de l'entreprise Chopinaux ETA sont autorisées.

En secteur Ni :

Pas de prescriptions.

En secteur Nc :

Les constructions nécessaires et liées au cimetière.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementés par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementés par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementés par le Plan Local d'Urbanisme.

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

En secteur Na :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 10 m par rapport à l'alignement des voies publiques.

En secteur Nc et Ni et Nb :

Non réglementé par le PLU.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

En secteur Na et Nb :

Les constructions doivent être implantées en limite ou en recul par rapport aux limites séparatives. Ce recul étant supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

En secteur Nc et Ni :

Non réglementés par le Plan Local d'Urbanisme.

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

Non réglementés par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

En secteur Na :

L'emprise au sol de toutes les constructions doit être inférieure à 20 m².

En secteur Nc et Ni et Nb :

Non réglementés par le Plan Local d'Urbanisme.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En secteur Na :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit le plus haut, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur autorisée pour les constructions est de 2,5 m maximum à l'égout de toiture.

En secteur Ni et Nc et Nb :

Non réglementés par le Plan Local d'Urbanisme.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Application du Règlement National d'Urbanisme.

Le matériau de couverture préconisé doit être l'ardoise, les constructions neuves pourront recevoir de l'ardoise artificielle.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant sur les plans sont soumis aux dispositions des articles 130-1 et suivant code de l'urbanisme stipulant notamment que :

- les défrichements sont interdits,
- les coupes et abattages sont soumis à autorisation.

Les constructions doivent être accompagnées d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans l'environnement.

Les essences végétales utilisées devront être locales.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé par le Plan Local d'urbanisme.

TITRE VI

TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER

CARACTERE DES TERRAINS

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 et R 130.1 à R 130.16 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 130.1

« Les plans d'occupation des sols/ 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 et 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 les exploitations 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'exploitation du présent alinéa.

« Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire des communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols 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 d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

« S'il est fait application des dispositions des livres I 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.

« L'autorisation de coupes et d'abattages d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par Décret en Conseil d'Etat :

a) Dans les communes où un plan d'occupation des sols a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L 421.2.1. à L 421.8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82.213 du 2 Mars 1982, modifiée, relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions, et à l'article L 421.4, la décision ne devient exécutoire que 15 jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L 421.9 sont alors applicables.

b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

ARTICLE L 130.2

« Pour sauvegarder les bois et parcs, et, en général, tous les espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les Départements, les Communes ou les Etablissements Publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols approuvé ou rendu public comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain est classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

« Il peut également, aux mêmes fins, être accord au propriétaire une autorisation de construire sur une partie de terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

« Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme, et peut être donnée par décret pris sur le rapport du Ministre chargé de l'Urbanisme, du Ministre de l'Intérieur et du Ministre de l'Agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L 130.6.

« La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain à céder à la Collectivité ».

TITRE VII

EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Aux documents graphiques, sont soulignés par des hachures fines perpendiculaires, les terrains réservés pour lesquels s'appliquent les dispositions suivantes :

ARTICLE R 123.32 DU CODE DE L'URBANISME, rappelé ci-dessous :

Sous réserve des dispositions de l'article L 423.1, la construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, inscrits en emplacement réservé par un Plan Local d'Urbanisme.

« La demande d'acquisition présentée par le propriétaire en application des dispositions de l'article L 123.9 est adressée sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postal ou déposée contre décharge à la Mairie de la Commune où se situe le bien. Les délais d'un an et de deux ans prévus au quatrième alinéa de l'article précité partent de la date de l'avis de réception postal ou de la décharge.

« La demande précise l'identité et l'adresse du propriétaire, les éléments permettant d'identifier l'emplacement réservé, la situation et la superficie du terrain ainsi que l'identité des personnes visées au troisième alinéa de l'article L 123.9.

« Le Maire transmet la demande, dans les 8 jours qui suivent son dépôt, à la Collectivité ou au Service Public bénéficiaire de la réserve.

« La publicité collective prévue au troisième alinéa de l'article L 123.9 comporte au moins un avis publié durant un mois par voie d'affichage sur le lieu ou à proximité du bien, visible de la voie publique. Cet avis est en outre inséré dans un des journaux diffusés dans le département. Il doit préciser, en caractère apparent que les personnes intéressées autre que le propriétaire, l'usufruitier, les fermiers, les locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes, sont tenues de faire connaître au bénéficiaire de la réserve dans un délai de 2 mois, à compter de l'achèvement de la dernière mesure de publicité, à défaut de quoi elles seront déchues de tous droits à l'indemnité. Ces mesures de publicité sont à la charge de la collectivité ou du service public bénéficiaire de la réserve.

« La mise en demeure de lever la réserve, prévue au huitième alinéa de l'article L 123-9, est adressée par le propriétaire sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, ou déposée contre décharge à la Mairie de la Commune où est situé le bien. Le Maire transmet, dans les huit jours, cette mise en demeure accompagnée de l'avis de réception postal ou de la décharge à la Collectivité ou au Service Public bénéficiaire de la réserve, ainsi qu'aux diverses autorités compétentes pour instruire et

délivrer les autorisations et actes relatifs à l'occupation ou l'utilisation des sols. Dans le cas où un établissement public de coopération intercommunal est compétent pour l'élaboration des documents d'urbanisme, le Maire transmet la mise en demeure au Président de l'établissement public aux fins de mise à jour du plan d'occupation des sols.

« L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une personne publique, la destination de l'emplacement réservé étant inchangée.

« En cas de changement de bénéficiaire d'un emplacement réservé résultant soit de la modification, soit de la révision du Plan Local d'Urbanisme, l'ancien bénéficiaire de la réserve doit transmettre sans délai au nouveau bénéficiaire les mises en demeure d'acquiescer dont il a été antérieurement saisi. L'auteur de la mise en demeure est avisé de cette transmission par l'ancien bénéficiaire.

ARTICLE L 123.9 DU CODE DE L'URBANISME, rappelé ci-dessous :

(Loi n° 13.86 du 6 Janvier 1986 art. 9 (2).

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 le plan est opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis à statuer lui ayant été opposé 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.

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droits 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 du prix du terrain, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

La demande d'acquisition doit mentionner 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 seront mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la Collectivité ou du service public bénéficiaire, et tenus de faire connaître à ces derniers, dans le délai de 2 mois, à défaut de quoi ils seront exclus de tout droit à indemnité.

La Collectivité ou le Service Public au bénéfice duquel le terrain est réservé 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 à l'alinéa précédent, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par réserve, prononce le transfert de propriété et fixe le prix du terrain. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, le terrain étant considéré comme ayant cessé d'être compris dans un emplacement réservé. Toutefois, 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, approuvant, révisant ou modifiant le Plan Local d'Urbanisme et délimitant la zone dans laquelle est situé l'emplacement réservé.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées au troisième alinéa ci-dessus.

Le propriétaire d'un terrain partiellement réservé par un plan d'occupation des sols, peut en requérir l'emprise totale dans les cas prévus aux articles L 13-10 et L 13-11 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Si, 3 mois après l'expiration du délai d'un an mentionné au quatrième alinéa ci-dessus, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable au propriétaire comme aux tiers, un mois après la mise en demeure de procéder à sa levée, adressée à l'autorité compétente par le propriétaire. Cette faculté ne fait pas d'obstacle à la saisie du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois, dans les conditions prévues au cinquième alinéa ci-dessus.

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 sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article 212.3 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

Les dispositions de l'article L 221-2 sont applicables aux terrains réservés par un plan d'occupation des sols et acquis par la Collectivité ou le Service Public bénéficiaire de la réserve, quel que soit le mode d'acquisition.

ARTICLES L 423.1 A 423-5 DU CODE DE L'URBANISME, rappelés ci-dessous :

- Permis de construire à titre précaire :

« Lorsqu'un emplacement est réservé par un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert et que la construction à édifier a un caractère précaire. Le permis de construire peut exceptionnellement être accordé sur avis favorable de la Commission Départementale de l'Urbanisme et de la Collectivité intéressée à l'opération.

L'arrêté accordant le permis de construire prescrit s'il y a lieu l'établissement, aux frais du demandeur par voie d'expertise contradictoire d'un état descriptif des lieux, et le cas échéant, d'une évaluation sommaire du ou des fonds de commerce ou d'industrie dont la construction est susceptible de permettre le développement ou la transformation. Cet arrêté peut également fixer un délai à l'expiration duquel le pétitionnaire doit enlever sans indemnité la construction autorisée (L 443.2). En cas d'acquisition ultérieure par l'Etat, par une Collectivité Publique ou Etablissement Public, il n'est pas tenu compte de la valeur des constructions précaires ainsi autorisées, ni de la valeur ou de l'augmentation de valeur des fonds de commerce ou d'industrie dont ces constructions auraient permis la création, le développement ou la transformation.

Les frais de démolition ou d'enlèvement de la construction sont à la charge du propriétaire. Ils viennent en déduction des indemnités auxquelles il peut prétendre. Toutefois, si l'arrêté accordant le permis de construire a fixé un délai déterminé pour l'enlèvement de la construction et que l'acquisition intervienne avant l'expiration dudit délai, une indemnité proportionnelle au délai qui reste à courir par rapport au délai prévu est accordée (L 423.3).

Le permis de construire peut être accordé dans les conditions prévues aux articles précédents pour des constructions précaires à usage individuel à édifier dans les zones affectées à un autre usage par un POS rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu. En ce cas la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à l'engagement du pétitionnaire d'enlever sans indemnité non seulement les bâtiments à édifier, mais aussi les bâtiments existants (L 423.4.).

Nonobstant toutes dispositions contraires et sous réserve des dispositions du dernier alinéa de l'article L 423.4, les titulaires de droits réels ou de baux de toute nature portant sur des constructions créées ou aménagées en application des articles précédents ne peuvent prétendre à indemnités. Il en est de même des titulaires de droits réels ou de baux de toute nature constitués après l'intervention de l'arrêté du permis de construire pour des bâtiments existants à cette date que le pétitionnaire s'engage à enlever en application de l'article L 423.4.

A peine de nullité, et ce sans préjudice de réparation civile s'il y a lieu, tout acte portant vente, location ou constitution de droits réels sur des bâtiments frappés de précarité en application des dispositions qui précèdent doit mentionner le caractère précaire desdites constructions (L 423.5).

TITRE VIII

ANNEXE "DEFINITIONS"

I - PROPRIETE

▪ TERRAIN

Unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire.

▪ LIMITE SEPARATIVE

Ligne qui sépare deux unités foncières contiguës.

II - MODES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

▪ OPERATION D'AMENAGEMENT :

lotissement - groupe d'habitations A.F.U - Z.A.C.

Opération qui, au travers d'un permis de construire groupé, d'un lotissement, ou d'une quelconque autre procédure, vise à l'aménagement d'un terrain et qui comporte plusieurs constructions devant être édifiées selon un schéma d'ensemble.

▪ HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

Constructions définies à l'article R 444.2 du Code de l'Urbanisme "constructions à usage non professionnel démontables ou transportables et constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière".

III - COEFFICIENTS

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

Rapport entre la surface hors œuvre nette de plancher définie à l'article R 112.2 du Code de l'Urbanisme susceptible d'être édifiée sur le terrain et la superficie dudit terrain.

▪ EMPRISE AU SOL

Coefficient exprimant le rapport entre la surface bâtie au sol et la surface du terrain.

IV - VOIRIE

▪ LIMITE DE LA VOIE

a - En présence d'un plan d'alignement approuvé :

Limite d'emprise de la rue ou du chemin définie par le plan d'alignement.

b - En l'absence de plan d'alignement :

Limite de l'emprise de la rue ou du chemin existant, séparation entre domaine public et privé ou entre deux domaines privés différents, ou de leur limite fixée par un emplacement réservé.

▪ LARGEUR D'UNE VOIE

Largeur de l'emprise d'une voie.

V - DIVERS

▪ INSTALLATIONS TECHNIQUES

Toute installation nécessaire à un service public ou concourant aux missions des services publics :

Exemples d'installations techniques

- . poteaux,
- . pylônes,
- . station hertzienne,
- . ouvrages techniques divers,
- . relais,
- . postes de sectionnement, de coupure, de détente et de livraison,
- . postes transformation,
- . château d'eau,
- . station épuration, etc...

▪ BÂTIMENT PRINCIPAL

Bâtiment destiné à l'habitation ou à une activité commerciale, artisanale ou industrielle et qui, par son volume ou sa hauteur, concourt à l'aspect de la rue ou du paysage environnant.

▪ BÂTIMENTS ANNEXES

Bâtiment qui par sa taille ne peut servir à l'habitation ou à une activité.

ACTIVITE AGRICOLE

Toute activité, non réglementée par le Code de l'Urbanisme utilisant le sol comme moyen de production.

ACTIVITE FORESTIERE

Activité non réglementée par le Code de l'Urbanisme utilisant la forêt ou les bois comme moyens de production.

ANNEXES

Construction accolée au bâtiment principal : vérandas, remises, abris de jardins, garages...

DEPENDANCES

Construction séparée du bâtiment principal : remises, abris de jardins, garages...

