

COMMUNE DE VAUDES

Plan Local d'Urbanisme

3.A. REGLEMENT – DOCUMENT ECRIT

Vu pour être annexé à la délibération
du2.8.JAN.2010
approuvant le
Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et
signature du Maire :



POS approuvé le : 31 mai 2001
PLU prescrit le : 15 février 2007

SOMMAIRE

I.	DISPOSITIONS GENERALES	p.1
II.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	p.5
	- Zone UA	p.5
	- Zone UY	p.12
III.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER A VOCATION D'HABITAT	p.17
	- Zone 1AU	p.17
IV.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	p.23
	- Zone A.....	p.23
V.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	p.28
	- Zone N	p.28
VI.	ESPACES BOISES CLASSES	p.33
VII.	ANNEXES	p.35

Préambule :

Nouveautés principales apportées par la loi S.R.U. (Solidarité et Renouvellement Urbains) :

1. Le règlement regroupe les documents graphiques (plans de zonage) et le règlement écrit :
Art R.123-4 et R.123-9.
2. La destination principale des zones constructibles n'est plus obligatoire, l'objectif poursuivi étant de favoriser la diversité urbaine.
3. Inversion des articles 1 et 2 du règlement :
 - article 1 : Occupation et utilisation de sol interdites
 - article 2 : Occupation et utilisation soumises à conditions particulières
4. Réglementation obligatoire concernant uniquement les règles d'implantation, à savoir :
 - article 6 : implantation des constructions par rapport aux emprises publiques
 - article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
5. Les communes peuvent fixer une taille minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone ou pour des contraintes techniques relatives à l'assainissement individuel.
6. Le C.O.S. (Coefficient d'Occupation des Sols) peut être toujours fixé dans les zones urbaines, et à urbaniser, ainsi que dans les zones naturelles où s'appliquent les transferts.
Suppression de l'article 15 concernant le dépassement de C.O.S., car contraire au principe de renouvellement urbain.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de Vaudes, délimitée aux documents graphiques intitulés "zonage", par un tireté épais.

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

2.1. - Règles générales d'urbanisme applicables au territoire

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007) – Règlement National d'Urbanisme

Le chapitre I^{er} du titre I^{er} du livre I^{er} de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme est ainsi modifié : l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes : les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code. Toutefois :

- a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

Les articles R.111-3-1, R.111-3-2 sont abrogés.

Art. R.111-2 du Code de l'Urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Art. R.111-4 du Code de l'Urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art. R.111-15 du Code de l'Urbanisme :

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme :

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

2.2. - Dispositions diverses du Code de l'urbanisme

S'ajoutent aux règles propres au Plan Local d'Urbanisme les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

A) Les servitudes d'utilité publique:

Créées en application de législations particulières, conformément à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol sont reportées sur le plan des servitudes et présentées dans une notice d'interprétation ; ces documents doivent être annexés 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.

B) Les clôtures :

L'édification des clôtures doit respecter les nouveaux articles : R.421-1, R.421-2, R.421-12, R.425-12, R.431-8 du code de l'urbanisme.

Une délibération en date du 22 août 2007 soumet à déclaration les clôtures sur l'ensemble du territoire.

C) Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;
- b) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

D) Le camping et le stationnement des caravanes

Le camping et le stationnement de caravanes sont **réglementés** par les articles R.111-37 à R.111-43 pour le caravanning et R. 111-41 à R.111-43 pour le camping ainsi que R.443-1 à R.443-12 pour les dispositions propres aux terrains de camping et autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique du Code de l'Urbanisme.

E) Les habitations légères de loisirs (H.L.L.)

L'implantation d'habitations légères de loisirs est soumise à conditions prévues par les articles R.111-31 à R.111-36 et R.443-7-3, R.444-2, R.444-3, R.444-4 et R.480-7 du Code de l'Urbanisme.

F) Les coupes et abattages d'arbres (espaces boisés classés) :

Les coupes et abattages d'arbres doivent se conformer aux dispositions des articles R.130-1, R.130-2, R.130-16 à R.130-21, R.130-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé **en quatre zones délimitées sur les documents graphiques du P.L.U.** (cf. pièces 3B et 3C du dossier de P.L.U.) : zones urbaines « U » (*Art R.123-5*) et en zones à urbaniser « AU » (*Art R.123-6*), zones agricoles « A » (*Art R.123-7*), zones naturelles et forestières « N » (*Art R.123-8*).

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chaque zone dans les conditions prévues à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

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 (dites « zones U »)

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres au titre II sont délimitées au document graphique n°3B par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit de :

- La zone urbanisée **UA** à vocation principale d'habitat a été divisée en différents secteurs permettant d'identifier leurs spécificités :
 - le secteur **UAa** : il regroupe les espaces urbains au caractère ancien et au type architectural traditionnel, à vocation essentielle d'habitat. Ce secteur est destiné à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation, des activités commerciales, artisanales et les équipements publics.
 - Le secteur **UAb** : il regroupe les espaces urbains mixtes qui accueillent de l'habitat sous forme de constructions individuelles, collectives, ... ainsi que des équipements publics. Elle comprend les zones de développement urbain récent de Vaudes.
 - Le secteur **UAc** : il regroupe les espaces à vocation d'équipements de sports, de loisirs, de culture, ...
- La zone **UY** est une zone réservée aux activités industrielles, commerciales, artisanales et de services et d'activités tertiaires.

3.2. – LES ZONES A URBANISER (dites « zones AU »)

Les terrains destinés à être urbanisés et non équipés, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont délimités au document graphique n°3B par un tireté épais. Il s'agit de :

- La **ZONE IAU** est une zone d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat compatibles avec la vocation résidentielle de la zone immédiatement urbanisable. 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 IAU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, « les orientations d'aménagement » et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par « les orientations d'aménagement » et le règlement.

3.3. – LES ZONES AGRICOLES (dites « zones A »)

Elles correspondent aux terrains destinés à l'activité agricole, équipés ou non, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV. Ces zones sont délimitées aux documents graphiques n°3B et 3C par un tireté épais.

La **ZONE A** concerne 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.

3.4. – LES ZONES NATURELLES (dites « zones N »)

Ce sont les terrains naturels et forestiers de Vaudes équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V. Ces zones sont délimitées aux documents graphiques n°3B et 3C par un tireté épais.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la préservation des sites, milieux naturels et paysages.

La zone N comprend un **secteur Nb**, qui identifie les espaces accueillant des constructions existantes.

La zone N comprend un **secteur Nc**, qui identifie les espaces de carrières.

3.5 – ESPACES BOISES CLASSES

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 VI, sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes verticales et horizontales et un rond.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Le service chargé de l'instruction de la demande instruit, au besoin d'office, les adaptations mineures au Plan Local d'Urbanisme.

Les règles et servitudes définies par le P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucunes dérogations, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE UA

ARTICLE UA 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux,
- les nouvelles constructions à usage agricole,
- l'implantation des bâtiments soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, et les installations à nuisances, non compatibles avec une zone habitée,
- les dancings et discothèques,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes soumis à autorisation, les caravanes isolées,
- le dépôt d'ordures ménagères, résidus urbains, déchets de matériaux,
- les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers,
- les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation du sol autorisée, l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- dans les espaces identifiés par une « protection jardin » les constructions à usage d'habitation, de commerce, d'activités,

ARTICLE UA 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Rappel

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur tout le territoire (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*),
- 2 - Au terme de la loi du 27 septembre 1941, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la Commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles – Service régional de l'archéologie.
- 3 - Les démolitions sont soumises à permis de démolir à l'intérieur du périmètre de protection de monument historique.

2.2. Sont admis sous conditions :

Dans toute la zone, y compris les secteurs UAa, UAb et UA1 :

- la reconstruction après sinistre, soit à l'identique, soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone,
- les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif,
- les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être nécessaire à la construction.

Dans les secteurs UAa et UAb uniquement :

- les constructions et installations à usage d'habitat, et leurs annexes, abris, garages, ...,
- les activités artisanales, commerciales, de restauration et d'hôtellerie compatibles avec la vocation résidentielle de la zone sans création de risques ou de nuisances.

Dans le secteur UAa uniquement :

- les modifications et les extensions des bâtiments existants, y compris à usage agricole, ainsi que le changement d'affectation des constructions existantes si la vocation est compatible avec le reste de la zone,

- les constructions à usage agricole, lorsqu'il s'agit de bâtiments complémentaires (attenant au bâtiment existant ou extension) d'une exploitation existante, et si ces bâtiments ne donnent pas lieu à des nuisances.

Dans le secteur UA1 uniquement :

- les constructions à usage de sports, de loisirs, de culture,

Dans les espaces identifiés par une « protection jardin » :

- les constructions de type abri de jardin, les annexes, d'une superficie de 20 m² de SHOB maximum.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

3.1. Accès

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

3.2. Voirie

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, sauf si elles sont destinées à être prolongées rapidement.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

4.1.1.- Alimentation en eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

4.1.2.- Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Toutefois, en présence de contraintes techniques fortes, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire, au zonage d'assainissement et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Le prétraitement des effluents non domestiques est obligatoire avant raccordement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire et doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain dans le cadre de la réglementation en vigueur et conformément aux avis des services techniques intéressés.

Techniques alternatives :

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisés. Toutefois, ces dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

4.2. Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la qualité du paysage.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

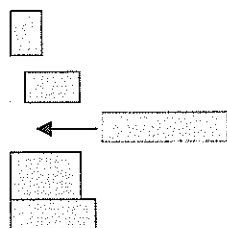
Dès lors qu'un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, un terrain ne peut recevoir une construction que si sa superficie minimale est conforme aux contraintes techniques du dispositif.

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

6.1. Dans le secteur UAa uniquement :

- Toutes les constructions doivent être édifiées :
 - soit à l'alignement de la voie de desserte,
 - soit en retrait de la voie de desserte en cohérence avec l'implantation des constructions existantes sur les parcelles voisines,
 - soit en retrait de 5 m. minimum de l'alignement de la voie départementale.
- Des saillies de faible importance (balcons, auvents, escaliers, devantures de magasin etc.) sont admises, sous réserve de l'application des règlements de voirie.

Implantation par rapport aux voies

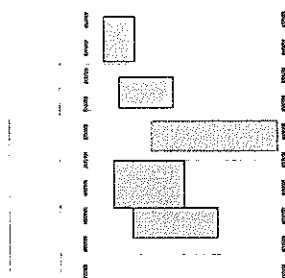


- à l'alignement,
- en cohérence avec les constructions voisines
- en retrait de 5m minimum par rapport à la RD

6.2. Dans le secteur UAb uniquement :

- la façade des constructions principales doit être édifiée entre 5 m minimum et 20 m maximum de l'alignement de la voie de desserte,
- soit en retrait de 5 m. minimum de l'alignement de la voie départementale.

Implantation par rapport aux voies



entre 5m
et 20m

- entre 5m minimum et 20m maximum de la voie de desserte,
- en retrait de 5m minimum par rapport à la RD

6.3. Dans le secteur UA1 uniquement :

Toutes les constructions doivent être édifiées en retrait de la voie de desserte à une distance minimum de 4 mètres.

6.4. Dans toute la zone :

- Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension en cohérence avec l'implantation de la construction existante.
- Les limites sur voie privée des parcelles ne s'y desservant pas sont considérées comme des limites parcellaires. Dans les autres cas, elles sont assimilées à des alignements sur voie publique.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :
 - soit à l'alignement,
 - soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies de desserte.

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

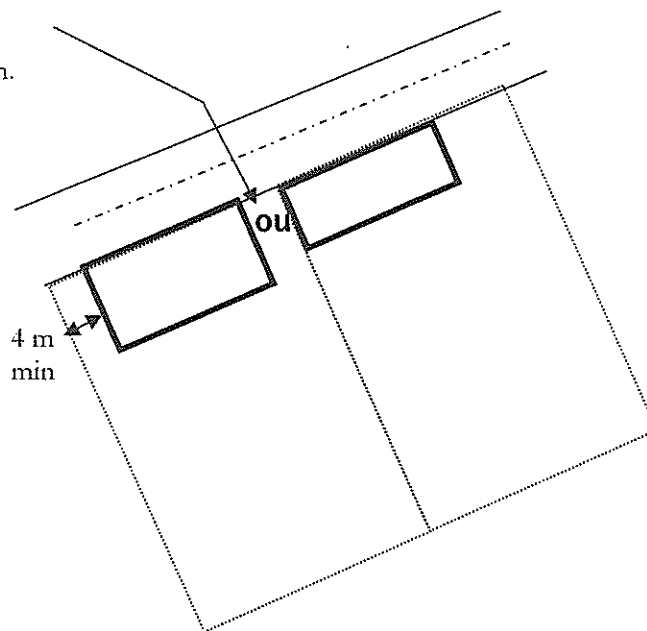
7.1. Toutes les constructions peuvent s'implanter :

- soit sur une limite séparative. En cas d'impossibilités techniques liées à la configuration de la parcelle, les implantations de limite séparative à limite séparative sont autorisées.
- soit en retrait de celle-ci : la construction doit être implantée avec un retrait minimum par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 4 mètres.

$$H/2 \geq 4 \text{ mètres min.}$$

Implantation par rapport aux limites séparatives :

- soit sur une limite, (d'une limite à l'autre, en cas d'impossibilités techniques),
- soit en retrait de 4m minimum.



7.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre de desserte.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Dans les espaces identifiés par une « protection jardin », l'emprise totale au sol des annexes de tous types et garages isolés de la construction, cabanons, ... est limitée à 20 m² de SHOB maximum.

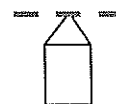
ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1. Dans les secteurs UAa et UAb uniquement :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres.

Hauteur des constructions



9m. max

10.2. Dans le cadre de réhabilitation de bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à 9 mètres, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

10.3. Dans les espaces identifiés par une « protection jardin », la hauteur des constructions est limitée à 4,5 mètres au faitage.

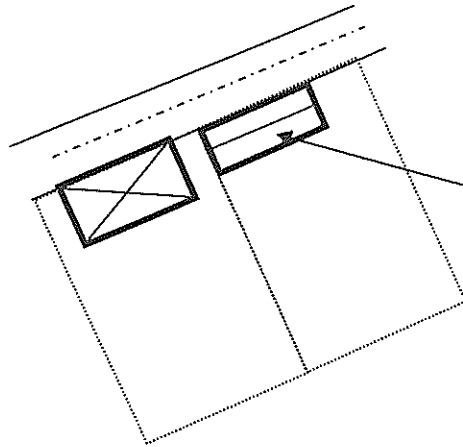
ARTICLE UA 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**11.1. Dispositions Générales :**

- En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, 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, leur dimension 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.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante.
- Tout style de construction étranger à la région (chalet savoyard, mas provençal ...) ou éléments de construction étranger à la région (colonnes, ...) ainsi que les styles de construction « contemporaine » incompatibles avec le site sont interdits.
- Les agrandissements des constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale.
- Couleurs : les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (pour les façades et les clôtures uniquement) sont interdits. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite, ...
- Des dispositions particulières seront possibles lorsque le projet présentera une utilisation de techniques ou de constructions durables (normes HQE®, ...), matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables.

11.2. Toitures**Pour les constructions à usage d'habitation :**

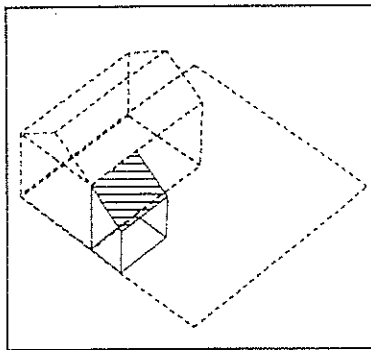
- Les toitures des bâtiments principaux d'habitation doivent être à deux pans minimum ou à plusieurs pans avec croupes.
- La pente des toits doit être comprise entre 30 et 45°, à l'exception des bâtiments d'activités et des annexes,
- Les couvertures devront respecter les tons rouges vieillis ou flammés à brun,
- Dans le cadre de réfection de toiture, l'utilisation de matériaux semblables sera autorisée afin de ne pas entraîner de travaux supplémentaires sur la charpente ;
- En cas de réfection, réhabilitation, les toitures d'aspect ardoise pourront respecter la teinte initiale.
- En cas d'extension du bâtiment à usage d'habitation, celle-ci devra se réaliser :
 - dans le prolongement d'une façade existante ou des deux, ou dans l'axe du faitage principal (*voir schéma*),
 - dans le respect de la teinte du bâtiment initial,
- Les toitures à une pente sont autorisées pour les bâtiments accolés ou les adjonctions à la construction principale, (*voir exemple du schéma ci-dessous*),

- Les toitures "terrace" sont admises si elles sont contiguës à une habitation et si elles constituent un niveau de plancher accessible depuis un niveau existant couvert.
- Des toitures différentes dans la forme, la pente, la couleur et l'aspect des matériaux seront possibles lorsqu'elles résulteront d'un dialogue architectural entre le projet et son environnement ou lorsque le projet présentera une utilisation de techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables.

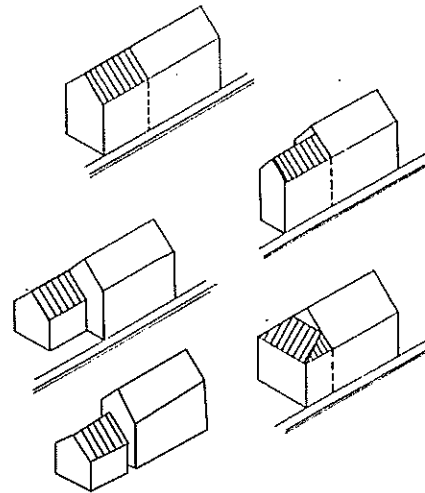
**Toiture :**

- À deux pans minimum,
- 30° à 45°,
- de ton rouge vieilli ou flammé à brun,

Les toitures à une pente sont autorisées pour les bâtiments accolés ou les adjonctions à la construction principale



Cas d'extension du bâtiment à usage d'habitation



Pour les constructions dites annexes (garages ...) de l'habitation et les vérandas et les constructions autorisées dans les espaces de « protection jardin » :

- Les annexes peuvent avoir un toit à un seul pan, si elles sont accolées à un bâtiment principal.
- L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée uniquement pour les vérandas et les piscines. Dans ce cas, d'autres formes et pentes de couvertures sont autorisées avec un minimum de 15°.
- La toiture des annexes doit respecter le ton rouge vieilli ou flammé à brun ou s'harmoniser avec l'habitation principale.

Pour les bâtiments à usage agricole :

- La toiture des bâtiments à usage agricole doit respecter le ton rouge à brun vieilli ou flammé.
- L'utilisation de matériaux translucides ou transparents est autorisée.
- En cas d'extension ou de création de nouveaux volumes, la nouvelle construction devra respecter les mêmes teintes que le bâtiment initial sans aggraver la non-conformité à la règle.
- La pente des toits doit être au minimum de 15°.

11.3. Murs / revêtements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières,

- En cas de construction, modification, extension, les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect,
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction selon les teintes décrites à l'article 11.1.
- Les murs des constructions et des clôtures doivent être réalisés selon les options suivantes :
 - soit constitués avec des matériaux naturels (bois, brique, ...) ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
 - soit recouverts de matériaux naturels ou d'un enduit,
- Les bardages en tôle prélaquée sont autorisés uniquement pour les bâtiments à usage agricole et les annexes.
- Les constructions annexes aux habitations devront constituées une unité de matériaux et être constituées de matériaux de même nature et de même tonalité que le bâtiment principal.

Sont interdits :

- les parements extérieurs blancs purs, de couleur violente ou discordante,
- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ...,
- les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois ...,
- les bardages en tôle ondulée,
- les plaques de ciment ajourées dites décoratives.

11.4. Clôtures

- Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans leur environnement et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat,
- Les clôtures seront d'un modèle simple, sans décoration inutile ni ornementation fantaisiste (roue de chariot, ancre, ...). Les clôtures en panneaux béton minces et poteaux préfabriqués sont interdites,
- Les clôtures ont une hauteur globale maximum de 2,00 m. Elles doivent obligatoirement être constituées d'un mur bahut d'une hauteur de 0,80 mètre maximum.
- Les murs pleins sont interdits sauf dans les cas :
 - de réhabilitation d'un mur existant.
 - d'extension d'un mur existant.
 - de création, si le mur est dans le prolongement d'un mur plein existant sur la parcelle voisine. Dans ce cas, les hauteurs doivent s'harmoniser.

11.5. Dispositions diverses et clauses particulières :

- Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant la topographie des lieux,
- Les citernes non enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public,
- Les antennes paraboliques seront situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture et leur couleur adaptée au support sur lequel elles seront apposées (foncée sur les toitures, claire sur les murs),
- Les enseignes et publicités seront obligatoirement intégrées dans les gabarits construits des bâtiments. Les inscriptions et les enseignes sont interdites au-dessus de la corniche des immeubles ou des égouts de toiture.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré, si possible, en dehors des voies publiques, et correspondre aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent, hormis pour les résineux où la replantation à l'identique n'est pas imposée,
- L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies vives. Elle est préconisée dans tous les autres cas,
- Les bâtiments à caractère utilitaire et les dépôts doivent être dissimulés par des écrans de verdure.

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Le C.O.S. est fixé à 0,4.

CHAPITRE II - ZONE UY

ARTICLE UY 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- Les constructions de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article UY2,

ARTICLE UY 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Rappel

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur tout le territoire (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*),
- 2 - Au terme de la loi du 27 septembre 1941, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la Commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles – Service régional de l'archéologie.
- 3 - Les démolitions sont soumises à permis de démolir à l'intérieur du périmètre de protection de monument historique.

2.2. Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage de commerce, d'artisanat, d'entrepôts commerciaux, de bureau, de services, industriels,
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et les services généraux de la zone, devront être intégrées dans le bâti d'activités et limitées à 90m²,
- Les équipements hôteliers et de restauration liés au fonctionnement de la zone,
- La reconstruction après sinistre est admise soit à l'identique soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone,
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à la construction,
- Les modifications et les extensions des bâtiments existants ainsi que le changement d'affectation des constructions existantes si la vocation est compatible avec le reste de la zone,
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif.

ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

3.1. Accès

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.
- L'accès de toute construction ou installation doit être aménagé afin de ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.
- Le nombre d'accès sur une voie publique sera limité au minimum nécessaire dans l'intérêt de la sécurité.
- Tout accès direct depuis les parcelles sur la RD 185 sera interdit en dehors des carrefours qui seront aménagés.

3.2. Voirie

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, sauf si elles sont destinées à être prolongées rapidement.
- Les nouvelles voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation doivent présenter des largeurs minimales de plate-forme de 10 m et de chaussée de 8 m.

ARTICLE UY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

4.1.1.- Alimentation en eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

4.1.2.- Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire, au zonage d'assainissement et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Eaux résiduaires industrielles :

Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire et doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain dans le cadre de la réglementation en vigueur et conformément aux avis des services techniques intéressés.

Techniques alternatives :

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisés. Toutefois, des dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

4.2. Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la qualité du paysage.

ARTICLE UY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dès lors qu'un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, un terrain ne peut recevoir une construction que si sa superficie minimale est conforme aux contraintes techniques du dispositif.

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

- Les constructions doivent être édifiées au minimum à 5 mètres au moins de l'alignement des voies. **Implantation**

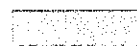


- Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :
 - soit à l'alignement,
 - soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies de desserte.

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

- Les constructions seront obligatoirement implantées en retrait par rapport aux limites séparatives d'au min. 5 mètres. Toutefois, l'implantation sur ces limites pourra être autorisée lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

Implantation



5 m. min.

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre de desserte.

ARTICLE UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL

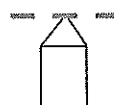
Article non réglementé

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1. La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres.

Hauteur des constructions



9m. max

10.2. Dans le cadre de réhabilitation de bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à 9 mètres, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

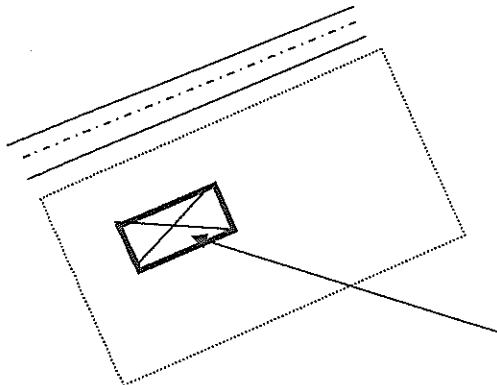
ARTICLE UY 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions Générales :

- En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, 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, leur dimension 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.
- Couleurs : les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs (bleu vif, rouge vif, ...), le blanc pur (pour les façades uniquement) sont interdites. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite, ...
- Des dispositions particulières seront possibles lorsque le projet présentera une utilisation de techniques ou de constructions durables (normes HQE®, ...), matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables.

11.2. Toitures

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception,
- Elles doivent être de recouvertes de matériaux respectant les tons de l'environnement immédiat,
- Les matériaux de couverture brillants, à l'exception des éléments de second œuvre, sont interdits,
- Les enseignes et publicités seront obligatoirement intégrées dans les gabarits construits des bâtiments,
- Les inscriptions et les enseignes sont interdites au dessus de la corniche des immeubles ou des égouts de toiture,
- Les toitures "terrasse" pourront être autorisées pour les constructions à usage spécial, telles que réservoirs, silos ... ou pour les autres constructions si cet élément est justifié par le parti architectural retenu.



Toiture :
-Simplicité de volume
-Tons de l'environnement

11.3. Murs / revêtements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières,
- En cas de construction, modification, extension, les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect,
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction selon les teintes décrites à l'article 11.1.
- *Sont interdits :*
 - la reproduction peinte ou dessinée de matériaux,
 - les parements extérieurs blancs purs, de couleur violente ou discordante,
 - l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ...,
 - les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,
 - les couvertures et bardages en tôle non peinte.

11.4. Clôtures en bordure des voies publiques :

- Les clôtures pleines peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou une utilité tenant à la nature de l'occupation.

- La hauteur totale de clôtures ne doit pas dépasser 2m. Cette hauteur est ramenée à 1 mètre dans les zones de visibilité à proximité des carrefours.
- Les clôtures doivent être constituées :
 - soit d'un grillage de couleur foncée,
 - soit d'une haie champêtre d'essences locales mélangées, doublée ou non d'un grillage de couleur foncé.

11.5. Dispositions diverses et clauses particulières :

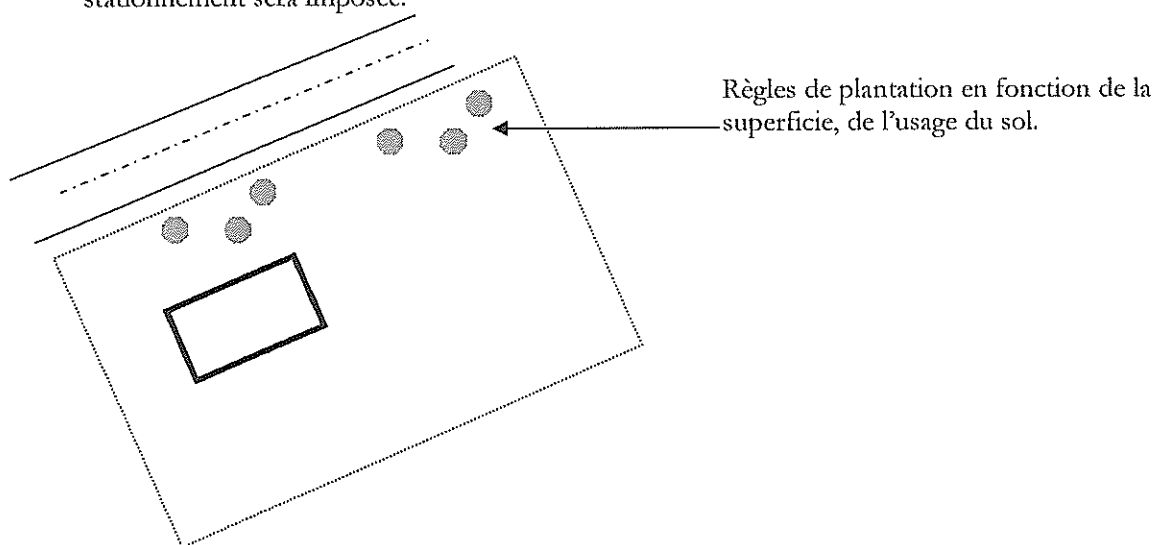
- Les enseignes et publicités seront obligatoirement intégrées dans les gabarits construits des bâtiments.
- Les inscriptions et les enseignes sont interdites au-dessus de la corniche des immeubles ou des égouts de toiture.
- Les éclairages des enseignes seront indirects (exemple : spots "perroquet"), évitant ainsi les caissons lumineux ou devantures du même type.

ARTICLE UY 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Les aires de stationnement devront être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les manœuvres de chargement et de déchargement puissent être effectuées hors des voies ou espaces publics.
- Les aires de stationnement ne peuvent présenter qu'au plus deux accès sur les voies publiques.

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les aires de dépôt et de stockage seront couvertes ou dissimulées par des haies vives,
- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent, hormis pour les résineux où la replantation à l'identique n'est pas imposée.
- L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage, et est préconisée dans tous les autres cas.
- La création d'une bande de plantations, composée d'arbres, de haies ou de bosquets denses, d'essences locales mélangées, est imposée en limite de zone en cohérence avec les schémas de principe des orientations d'aménagement.
- Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue,
- Les autres parties non construites qui ne sont pas nécessaires au stockage seront engazonnées et plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m².
- Dans le cadre de la création d'aires de stationnement, la plantation d'un arbre de haute tige par 50 m² de stationnement sera imposée.



ARTICLE UY 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article non réglementé

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par « les orientations d'aménagement » et le règlement.

ARTICLE 1AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux,
- les nouvelles constructions à usage agricole,
- l'implantation des bâtiments soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, et les installations à nuisances, non compatibles avec une zone habitée,
- les dancings et discothèques,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes soumis à autorisation, les caravanes isolées,
- le dépôt d'ordures ménagères, résidus urbains, déchets de matériaux,
- les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers,
- les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation du sol autorisée, l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Rappel

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur tout le territoire (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*),
- 2 - Au terme de la loi du 27 septembre 1941, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la Commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles – Service régional de l'archéologie.
- 3 - Les démolitions sont soumises à permis de démolir à l'intérieur du périmètre de protection de monument historique.

2.2. Sont admis sous conditions :

- la reconstruction après sinistre, soit à l'identique soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone,
- les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif,
- les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être nécessaire à la construction,
- les constructions et installations à usage d'habitat, et leurs annexes, abris, garages, ...,
- les activités artisanales, commerciales, de restauration et d'hôtellerie compatibles avec la vocation résidentielle de la zone sans création de risques ou de nuisances,

ARTICLE 1AU3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

3.1. Accès

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

3.2. Voirie

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, sauf si elles sont destinées à être prolongées rapidement.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Tout accès direct depuis les parcelles sur la RD 185 sera interdit en dehors des carrefours qui seront aménagés.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

4.1.1.- Alimentation en eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

4.1.2.- Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Toutefois, en présence de contraintes techniques fortes, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire, au zonage d'assainissement et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Le prétraitement des effluents non domestiques est obligatoire avant raccordement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire et doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain dans le cadre de la réglementation en vigueur et conformément aux avis des services techniques intéressés.

Techniques alternatives :

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisés. Toutefois, des dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

4.2. Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la qualité du paysage.

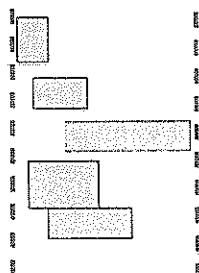
ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dès lors qu'un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, un terrain ne peut recevoir une construction que si sa superficie minimale est conforme aux contraintes techniques du dispositif.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- la façade des constructions principales doit être édifiée entre 5 m minimum et 20 m maximum de l'alignement de la voie de desserte,

Implantation par rapport aux voies



entre 5m
et 20m

- entre 5m minimum et 20m maximum de la voie de desserte,
- en retrait de 5m minimum par rapport à la RD

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies de desserte.

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

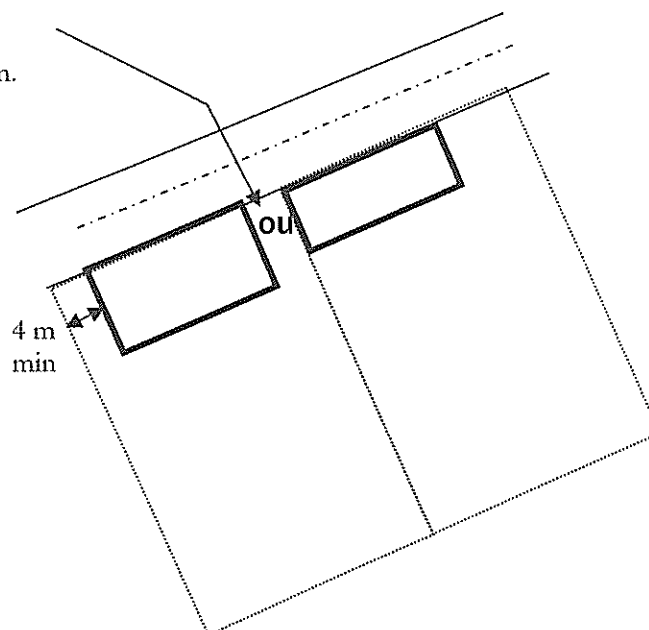
7.1. Toutes les constructions peuvent s'implanter :

- soit sur une limite séparative. En cas d'impossibilités techniques liées à la configuration de la parcelle, les implantations de limite séparative à limite séparative sont autorisées.
- soit en retrait de celle-ci : la construction doit être implantée avec un retrait minimum par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 4 mètres.

$$H/2 \geq 4 \text{ mètres min.}$$

Implantation par rapport aux limites séparatives :

- soit sur une limite, (d'une limite à l'autre, en cas d'impossibilités techniques),
- soit en retrait de 4m minimum.



7.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies de desserte.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé

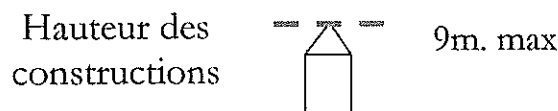
ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1. La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres.



10.2. Dans le cadre de réhabilitation de bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à 9 mètres, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions Générales :

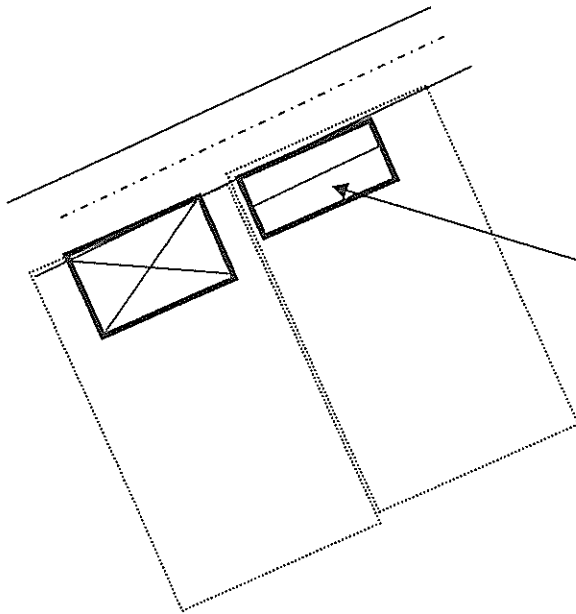
- En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages 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.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante.
- Tout style de construction étranger à la région (chalet savoyard, mas provençal ...) ou éléments de construction étranger à la région (colonnes, ...) ainsi que les styles de construction « contemporaine » incompatibles avec le site sont interdits.
- Les agrandissements des constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale.
- Couleurs : les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (pour les façades et les clôtures uniquement) sont interdits. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite, ...
- Des dispositions particulières seront possibles lorsque le projet présentera une utilisation de techniques ou de constructions durables (normes HQE®, ...), matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables.

11.2. Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

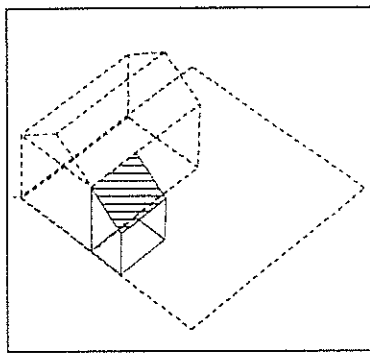
- Les toitures des bâtiments principaux d'habitation doivent être à deux pans minimum ou à plusieurs pans avec croupes,
- La pente des toits doit être comprise entre 30 et 45°, à l'exception des bâtiments d'activités et des annexes,

- Les couvertures devront respecter les tons rouges vieillis ou flammés à brun,
- Dans le cadre de réfection de toiture, l'utilisation de matériaux semblables sera autorisée afin de ne pas entraîner de travaux supplémentaires sur la charpente,
- En cas de réfection, réhabilitation, les toitures d'aspect ardoise pourront respecter la teinte initiale,
- En cas d'extension du bâtiment à usage d'habitation, celle-ci devra se réaliser :
 - dans le prolongement d'une façade existante ou des deux, ou dans l'axe du faitage principal (*voir schéma*),
 - dans le respect de la teinte du bâtiment initial,
- Les toitures à une pente sont autorisées pour les bâtiments accolés ou les adjonctions à la construction principale, (*voir exemple du schéma ci-dessous*),
- Les toitures "terrasse" sont admises si elles sont contiguës à une habitation et si elles constituent un niveau de plancher accessible depuis un niveau existant couvert.
- Des toitures différentes dans la forme, la pente, la couleur et l'aspect des matériaux seront possibles lorsqu'elles résulteront d'un dialogue architectural entre le projet et son environnement ou lorsque le projet présentera une utilisation de techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables.

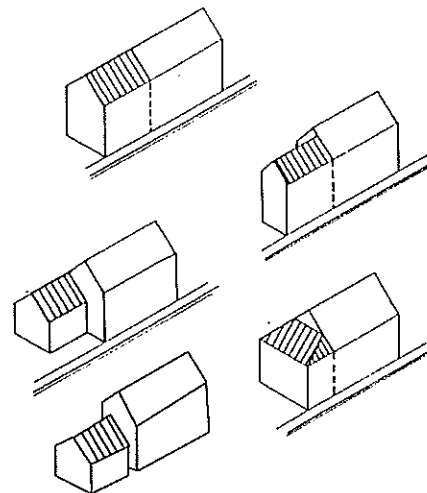
**Toiture :**

- À deux pans minimum,
- 30° à 45°,
- de ton rouge vieilli ou flammé à brun,

Les toitures à une pente sont autorisées pour les bâtiments accolés ou les adjonctions à la construction principale



Cas d'extension du bâtiment à usage d'habitation



Pour les constructions dites annexes (garages ...) de l'habitation et les vérandas :

- Les annexes peuvent avoir un toit à un seul pan, si elles sont accolées à un bâtiment principal.
- L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée uniquement pour les vérandas et les piscines. Dans ce cas, d'autres formes et pentes de couvertures sont autorisées avec un minimum de 15°.
- La toiture des annexes doit respecter le ton rouge vieilli ou flammé à brun ou s'harmoniser avec l'habitation principale.

11.3. Murs / revêtements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières,
- En cas de construction, modification, extension, les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect,
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction selon les teintes décrites à l'article 11.1.
- Les murs des constructions et des clôtures doivent être réalisés selon les options suivantes :
 - soit constitués avec des matériaux naturels (bois, brique, ...) ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
 - soit recouverts de matériaux naturels ou d'un enduit,
- Les constructions annexes aux habitations devront constituées une unité de matériaux et être constituées de matériaux de même nature et de même tonalité que le bâtiment principal.

Sont interdits :

- les parements extérieurs blancs purs, de couleur violente ou discordante,
- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ...,
- les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois ...,
- les bardages en tôle ondulée,
- les plaques de ciment ajourées dites décoratives.

11.4. Clôtures en bordure des voies publiques :

- Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans leur environnement et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat,
- Les clôtures seront d'un modèle simple, sans décoration inutile ni ornementation fantaisiste (roue de chariot, ancre, ...). Les clôtures en panneaux béton minces et poteaux préfabriqués sont interdites,
- Les clôtures ont une hauteur globale maximum de 2,00 m. Elles doivent obligatoirement être constituées d'un mur bahut d'une hauteur de 0,80 mètre maximum.
- Les murs pleins sont interdits.

11.5. Dispositions diverses et clauses particulières :

- Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant la topographie des lieux,
- Les citernes non enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public,
- Les antennes paraboliques seront situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture et leur couleur adaptée au support sur lequel elles seront apposées (foncée sur les toitures, claire sur les murs),
- Les enseignes et publicités seront obligatoirement intégrées dans les gabarits construits des bâtiments. Les inscriptions et les enseignes sont interdites au-dessus de la corniche des immeubles ou des égouts de toiture.

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré, si possible, en dehors des voies publiques, et correspondre aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent, hormis pour les résineux où la replantation à l'identique n'est pas imposée,
- L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies vives. Elle est préconisée dans tous les autres cas,
- La création d'une bande de plantations, composée d'arbres, de haies ou de bosquets denses, d'essences locales mélangées, est imposée en limite de zone en cohérence avec les schémas de principe des orientations d'aménagement.
- Les bâtiments à caractère utilitaire et les dépôts doivent être dissimulés par des écrans de verdure.

ARTICLE 1AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Le C.O.S. est fixé à 0,4.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - ZONE A

ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Les constructions de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article A2,

ARTICLE A2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Rappels

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur tout le territoire (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*),
- 2 - Dans les espaces boisés classés, les demandes de défrichement sont irrecevables et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme),
- 3 - Les démolitions sont soumises à permis de démolir à l'intérieur du périmètre de protection de monument historique.
- 4 - Au terme de la loi du 27 septembre 1941, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la Commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles – Service régional de l'archéologie.

2.2. Sont admis sous conditions :

- toutes les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage d'habitation nécessaires à une exploitation agricole,
- la reconstruction après sinistre, soit à l'identique, soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone,
- les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif,
- les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaire à la construction,
- les activités économiques, de tourisme, le camping à la ferme accessoires à une exploitation agricole,
- les installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités agricoles soumises à déclaration et autorisation, lorsqu'elles respectent les prescriptions réglementaires qui leur sont imposées.

ARTICLE A 3 – VOIRIE ET ACCES

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

4.1.1.- Alimentation en eau

- ***Eau potable*** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.
- ***Eau à usage non domestique*** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

4.1.2.- Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire, au zonage d'assainissement et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire et doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain dans le cadre de la réglementation en vigueur et conformément aux avis des services techniques intéressés.

Techniques alternatives :

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisés. Toutefois, des dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

4.2. Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la qualité du paysage.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dès lors qu'un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, un terrain ne peut recevoir une construction que si sa superficie minimale est conforme aux contraintes techniques du dispositif.

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

6.1. Les constructions doivent être édifiées à 10 mètres au moins de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ou de la limite effective des voies privées déjà construites,

6.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies de desserte.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions seront obligatoirement implantées en retrait par rapport aux limites séparatives : la distance D, comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

$$D \geq H/2 \text{ avec } 4 \text{ mètres min.}$$

7.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre de desserte.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé

ARTICLE A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1. La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 9 mètres.

10.2. Dans le cadre de réhabilitation de bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à 9 mètres, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

10.3. Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions à usage agricole.

ARTICLE A11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions Générales :

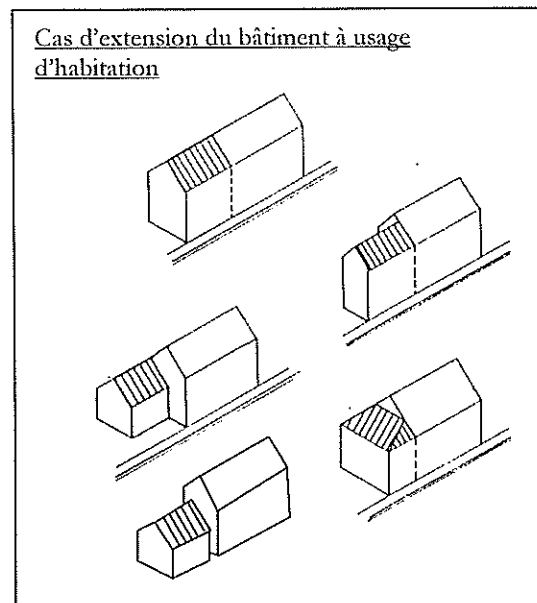
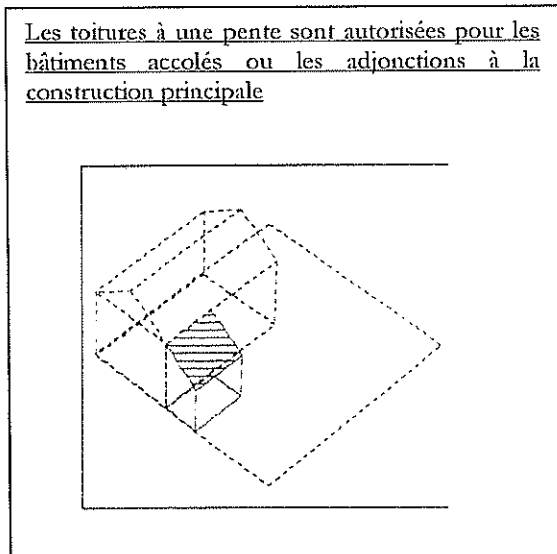
- En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages 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.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante.
- Tout style de construction étranger à la région (chalet savoyard, mas provençal ...) ou éléments de construction étranger à la région (colonnes, ...), ainsi que les styles de construction « contemporaine » incompatible avec le site, sont interdits.
- Les agrandissements des constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale.
- Couleurs : les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (pour les façades et les clôtures uniquement) sont interdits. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite, ...

- Des dispositions particulières seront possibles lorsque le projet présentera une utilisation de techniques ou de constructions durables (normes HQE®, ...), matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables.

11.2. Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les toitures des bâtiments principaux d'habitation doivent être à deux pans minimum ou à plusieurs pans avec croupes.
- La pente des toits doit être comprise entre 30 et 45°, à l'exception des bâtiments d'activités et des annexes,
- Les couvertures devront respecter les tons rouges vieillis ou flammés à brun,
- Dans le cadre de réfection de toiture, l'utilisation de matériaux semblables sera autorisée afin de ne pas entraîner de travaux supplémentaires sur la charpente ;
- En cas de réfection, réhabilitation, les toitures d'aspect ardoise pourront respecter la teinte initiale.
- En cas d'extension du bâtiment à usage d'habitation, celle-ci devra se réaliser :
 - dans le prolongement d'une façade existante ou des deux, ou dans l'axe du faîtage principal (*voir schéma*),
 - dans le respect de la teinte du bâtiment initial,
- Les toitures à une pente sont autorisées pour les bâtiments accolés ou les adjonctions à la construction principale, (*voir exemple du schéma ci-dessous*),
- Les toitures "terrasse" sont admises si elles sont contiguës à une habitation et si elles constituent un niveau de plancher accessible depuis un niveau existant couvert.



Pour les constructions à usage agricole :

- Les toitures des bâtiments agricoles seront à deux pentes minimum sauf constructions spéciales (silo, ...)
- Les toitures doivent être recouvertes de matériaux respectant les tons de l'environnement immédiat et respecter les prescriptions de l'article 11.1.,
- L'utilisation de matériaux translucides ou transparents est autorisée.

11.3. Murs / revêtements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières,
- En cas de construction, modification, extension, les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect,
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction selon les teintes décrites à l'article 11.1.
- Les murs des constructions et des clôtures doivent être réalisés selon les options suivantes :
 - soit constitués avec des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
 - soit recouverts de matériaux naturels, d'un enduit ou d'un matériau spécial de revêtement (bardage, céramique, ...),

- Les bardages en tôle prélaquée sont autorisés uniquement pour les annexes de moins de 10 m² non accolées à la construction, les bâtiments à usage agricole,

Sont interdits :

- les parements extérieurs blancs purs, de couleur violente ou discordante,
- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ...,
- les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois ...,
- les bardages en tôle ondulée,
- les plaques de ciment ajourées dites décoratives.

Pour les bâtiments à usage agricole :

- Les aspects des structures et des revêtements extérieurs seront d'un aspect semblable à celui des matériaux naturels et traditionnels (mur enduit de ton semblable à celui des bardages, bardage en bois, tuiles),
- Les aspects des matériaux non traditionnels devront être élaborés dans des finitions mates dont l'aspect et la teinte se fondent dans le paysage,
- Les couleurs des bardages seront dans les tons foncés vert, brun ou beige.

11.4. Clôtures en bordure des voies publiques :

- Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans leur environnement et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat,
- Les clôtures seront d'un modèle simple, sans décoration inutile ni ornementation fantaisiste (roue de chariot, ancre, ...). Les clôtures en panneaux béton minces et poteaux préfabriqués sont interdites,
- Les clôtures ont une hauteur globale maximum de 2,00 m. Elles doivent obligatoirement être constituées d'un mur bahut d'une hauteur de 0,80 mètre maximum.
- Les murs pleins sont interdits sauf dans les cas :
 - de réhabilitation d'un mur existant.
 - d'extension d'un mur existant.
 - de création, si le mur est dans le prolongement d'un mur existant sur la parcelle voisine. Dans ce cas, les hauteurs doivent s'harmoniser.

11.5. Dispositions diverses et clauses particulières :

- Les citernes non enterrées de combustibles doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.
- Les antennes paraboliques seront situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture et leur couleur adaptée au support sur lequel elles seront apposées (foncé sur les toitures, claire sur les murs).
- Les établissements agricoles entraînant des nuisances (bruits, odeurs, aspect ...) seront obligatoirement entourés par un rideau de verdure composé de haies et d'arbres de haute tige.

ARTICLE A 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent, hormis pour les résineux ou la replantation à l'identique n'est pas imposée.
- L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage, et est préconisée dans tous les autres cas.
- Les constructions agricoles, les aires de dépôt et de stockage entraînant des nuisances (bruits, odeurs, aspect...) seront obligatoirement entourées par un rideau de verdure, composé de haies et d'arbres de haute tige.

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article non réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

ARTICLE N 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- Les constructions de toute nature à l'exception de celles visées à l'article N2,

ARTICLE N 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Rappels

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur tout le territoire (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*),
- 2 - Dans les espaces boisés classés, les demandes de défrichement sont irrecevables et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme),
- 3 - Les démolitions sont soumises à permis de démolir à l'intérieur du périmètre de protection de monument historique.
- 4 - Au terme de la loi du 27 septembre 1941, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la Commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles – Service régional de l'archéologie.

2.2. Sont admis sous conditions :

Dans toute la zone y compris dans les secteurs Nb et Nc :

- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition d'être nécessaire à la construction,
- Le confortement, les modifications et les extensions des bâtiments existants,
- La reconstruction après sinistre est admise soit à l'identique, soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la construction est affectée à la même destination,

Dans la zone N uniquement :

- le stationnement des résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage au sens de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme,

Dans le secteur Nb uniquement :

- Les modifications, réhabilitation des constructions existantes sans changement de destination,
- La reconstruction après sinistre est admise soit à l'identique, soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la construction est affectée à la même destination,
- La construction d'annexes est autorisée.

Dans le secteur Nc uniquement :

- les bâtiments et installations nécessaires à l'exploitation des carrières ou gravières,
- les installations techniques liées à l'extraction de matériaux,
- les dépôts et stockages liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée,
- les installations techniques et équipements des services d'intérêt collectif.

ARTICLE N 3 – VOIRIE ET ACCES

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

4.1.1.- Alimentation en eau potable

Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

4.1.2.- Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire, au zonage d'assainissement et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire et doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain dans le cadre de la réglementation en vigueur et conformément aux avis des services techniques intéressés.

Techniques alternatives :

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisés. Toutefois, des dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

4.2. Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dès lors qu'un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, un terrain ne peut recevoir une construction que si sa superficie minimale est conforme aux contraintes techniques du dispositif.

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

6.1. Dans toute la zone, y compris dans les secteurs Nb et Nc, les constructions doivent être implantées en retrait de 10 mètres de l'alignement de la voie.

Des implantations autres que celles prévues à l'article ci-dessus sont possibles, en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension en cohérence avec l'implantation existante.

6.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies de desserte.

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

Dans toute la zone, y compris dans les secteurs Nb et Nc, les constructions et les extensions peuvent s'implanter :

- soit sur l'une des limites séparatives ou sur les limites séparatives,
 - soit en retrait de 5 m minimum.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :
- soit à l'alignement,
 - soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies de desserte.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1. Dans le secteur Nb uniquement :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres.

10.2. Dans le cadre de réhabilitation de bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à 9 mètres, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

ARTICLE N 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions Générales :

- En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, 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.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume analogue au bâti environnant, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale du village et l'harmonie du paysage.
- Les agrandissements des constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale,
- Couleurs : les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (pour les façades uniquement) sont interdits. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite, ...

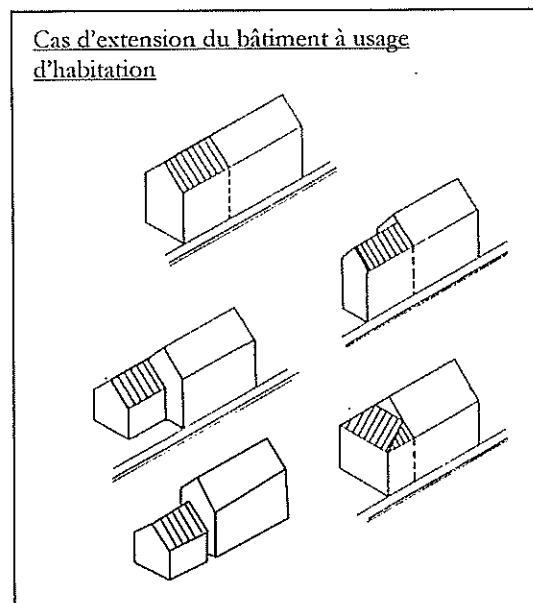
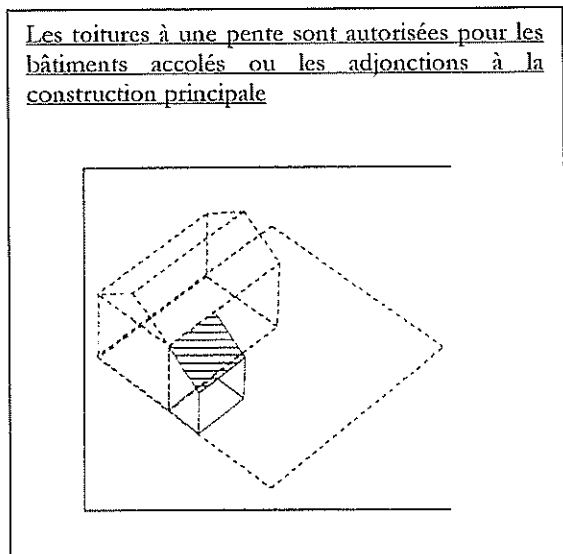
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.
- Des dispositions particulières seront possibles lorsque le projet présentera une utilisation de techniques ou de constructions durables (normes HQE®, ...), matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables.

11.2. Toitures :

Dans le secteur Nb uniquement :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les toitures des bâtiments principaux d'habitation doivent être à deux pans minimum ou à plusieurs pans avec croupes.
- La pente des toits doit être comprise entre 30 et 45°, à l'exception des bâtiments d'activités et des annexes,
- Les couvertures devront respecter les tons rouges vieillis ou flammés à brun,
- Dans le cadre de réfection de toiture, l'utilisation de matériaux semblables sera autorisée afin de ne pas entraîner de travaux supplémentaires sur la charpente ;
- En cas de réfection, réhabilitation, les toitures d'aspect ardoise pourront respecter la teinte initiale.
- En cas d'extension du bâtiment à usage d'habitation, celle-ci devra se réaliser :
 - dans le prolongement d'une façade existante ou des deux, ou dans l'axe du faîtage principal (*voir schéma*),
 - dans le respect de la teinte du bâtiment initial,
- Les toitures à une pente sont autorisées pour les bâtiments accolés ou les adjonctions à la construction principale, (*voir exemple du schéma ci-dessous*),
- Les toitures "terrasse" sont admises si elles sont contiguës à une habitation et si elles constituent un niveau de plancher accessible depuis un niveau existant couvert.



Pour les constructions dites annexes (garages ...) de l'habitation et les vérandas :

- Les annexes peuvent avoir un toit à un seul pan, si elles sont accolées à un bâtiment principal.
- L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée uniquement pour les vérandas et les piscines. Dans ce cas, d'autres formes et pentes de couvertures sont autorisées avec un minimum de 15°.
- La toiture des annexes doit respecter le ton rouge vieilli ou flammé à brun ou s'harmoniser avec l'habitation principale.

11.3. Murs / revêtements extérieurs

Dans le secteur Nb uniquement :

- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières,
- En cas de construction, modification, extension, les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect,
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction selon les teintes décrites à l'article 11.1.

- Les murs des constructions et des clôtures doivent être réalisés selon les options suivantes :
 - soit constitués avec des matériaux naturels (bois, brique, ...) ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
 - soit recouverts de matériaux naturels ou d'un enduit,
- Les bardages en tôle prélaquée sont autorisés uniquement pour les bâtiments à usage agricole et les annexes.
- Les constructions annexes aux habitations devront constituées une unité de matériaux et être constituées de matériaux de même nature et de même tonalité que le bâtiment principal.

Sont interdits :

- les parements extérieurs blancs purs, de couleur violente ou discordante,
- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ...,
- les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois ...,
- les bardages en tôle ondulée,
- les plaques de ciment ajourées dites décoratives.

ARTICLE N 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les aires de dépôt et de stockage entraînant des nuisances visuelles seront obligatoirement entourées par un rideau de verdure, composé de haies et d'arbres de haute tige.
- Les constructions destinées aux activités autorisées doivent être accompagnées d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le milieu naturel.
- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent, hormis pour les résineux où la replantation à l'identique n'est pas imposée,
- L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage. Elle est préconisée dans tous les autres cas.

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

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

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. Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes verticales et horizontales.

Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme :

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

2 - 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.

3 - Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

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

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

Article L.130-2 du Code de l'Urbanisme :

1 - "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 établissements 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 rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé 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 classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

2 - Il peut également, aux mêmes fins, être accordé 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.

3 - Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, ne peut être donné 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.

4 - 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 - ANNEXES

1/ PLACES DE STATIONNEMENT

Article L.111-6-1

Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder une fois et demie la surface hors oeuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

Article L.332-7-1

La participation pour non-réalisation d'aires de stationnement prévue par l'article L. 123-1-2 est fixée par le conseil municipal. Son montant ne peut excéder 12 195 euros par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

2/ DEFINITION DES CONSTRUCTIONS DITES ANNEXES

Une annexe est une construction isolée de la construction principale. Une construction (garage, cellier, chaufferie, ...) accolée et ayant un accès au bâtiment principal n'est pas une annexe mais une extension.

Peut être considéré comme une annexe :

- un garage,
- un abri de jardin, cabanon,
- une dépendance,
- un local technique.
- ...

Une annexe ne peut avoir la même destination que la construction principale.

À titre d'exemple, ne peut être considérée comme une annexe, une terrasse dès lors qu'elle fait partie intégrante de la construction et ne constitue pas un bâtiment distinct.