

Commune de
Feuguerolles

Plan Local d'Urbanisme



Règlement

«Vu pour être annexé à la délibération du 20/12/2012
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.»

Fait à Feuguerolles,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 16/02/2012
APPROUVÉ LE : 20/12/2012

Etude réalisée par :



environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
251 rue Clément Ader - Bât. B
27000 Evreux
Tél. 02 32 32 53 28


**Groupe
auddicé**



environnement
Conseil

airele

equinergies

www.auddice.com

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	5
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	10
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A).....	17
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N).....	22
 ANNEXES	 27
LEXIQUE.....	29

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme.

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de Feuguerolles.

II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les servitudes d'utilité publique créées en l'application de législations particulières conformément au Code de l'Urbanisme.
- les articles du Code de l'Urbanisme ci-après : L111-9, L111-10, R-111-2, R111-4, R111-5, R111-15, R111-21.

III. DISPOSITIONS DIVERSES

Conformément au Code de l'Urbanisme, sont applicables dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé :

1. **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 qui sont soumis à permis d'aménager,
 - b. de ceux qui sont soumis à permis de construire,
 - c. de ceux qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
2. **Le camping et le stationnement des caravanes** sont réglementés,
3. **L'implantation des habitations légères de loisirs** est soumise à conditions,
4. **Les clôtures** sont soumises à déclaration préalable,
5. **Les défrichements** sont soumis à déclaration dans les espaces boisés non classés soumis aux dispositions du Code Forestier.

IV. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est partagé en quatre catégories de zones :

1. Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont dites "zones U". Sont classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La **zone U** correspond à la zone d'habitat du territoire concentrant les équipements publics. Elle délimite les secteurs bâtis de la commune. Cette zone est desservie par les réseaux.

2. Les zones à urbaniser :

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

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

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme.

Le PLU comporte **deux zones 1 AU**, zone à urbaniser à court et moyen terme destinée à l'habitat principalement, et **une zone 2AU**, zone à urbaniser à long terme, destinée à l'habitat principalement.

3. Les zones agricoles :

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

La zone agricole comporte deux **secteurs agricoles inconstructibles (Ai)** sur les emprises suivantes :

- Secteur de Saint-Amand. Située dans le cône de vue de l'église et du manoir, cette prairie n'a pas vocation à accueillir de constructions.
- Secteur de Chedeville. Située en continuité d'une urbanisation existante et ceinturée par un chemin rural, cette prairie n'a pas vocation à accueillir de constructions.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. En application du Code de l'Urbanisme, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement peut être autorisé.

4. Les zones naturelles et forestières :

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

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

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

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

La zone N est une zone de préservation du patrimoine environnemental et paysager communal.

Par ailleurs, le PLU comporte des servitudes d'urbanisme particulières :

- des **Emplacements Réservés** (cf. liste des emplacements réservés sur les plans de zonage),
- Des **éléments du patrimoine bâti et naturel** identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme.

V. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément au Code de l'Urbanisme et à la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

Caractère de la zone.

Les zones urbaines sont dites "zones U". Sont classés en zone U les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U délimite les secteurs de bâti ancien et plus récent de la commune. Elle est également le lieu d'accueil des équipements publics. Cette zone est desservie par les réseaux. Elle peut accueillir des services, des activités commerciales ou artisanales compatibles avec son caractère résidentiel.

Plusieurs constructions anciennes (église, portails, manoir, murs en bauge...) et éléments du patrimoine naturel (vergers, mares, arbres remarquables, haie vive...) sont repérés comme élément à protéger au titre de l'article L. 123-1-5, 7°. Toute modification, coupe ou abatage de ces derniers est soumise à déclaration. Toutefois, la protection de ce patrimoine naturel ne remet pas en cause la constructibilité sous réserve que celle-ci respecte certaines conditions décrites ci-après.

ARTICLE U 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions à destination d'entrepôts,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles,
- L'exploitation et l'ouverture des carrières,
- Les aires de stationnement collectif ou isolé de caravanes,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- Les aires de jeux et de sports motorisés ouvertes au public.

ARTICLE U 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à destination artisanale ou de commerce à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),
- La reconstruction à l'identique pour les bâtiments qui ont été régulièrement édifiés et détruit ou démoli,
- Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables,

etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

ARTICLE U 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie ou un droit de passage désigné par servitudes.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense incendie et la protection civile.

Voirie

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

ARTICLE U 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

Assainissement

Eaux usées domestiques : toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En cas d'impossibilité technique de se raccorder ou en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. L'équipement doit permettre un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou permettre l'infiltration sur l'unité foncière.

Réseaux secs

Les réseaux secs doivent être enterrés.

ARTICLE U 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE U 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles.

ARTICLE U 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 1,50 mètres minimum.

Les constructions doivent respecter un retrait de 3 mètres depuis les limites séparatives faisant office de transition avec une zone naturelle ou agricole.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles sous réserve de ne pas aggraver l'existant.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE U 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En tout point de la construction, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage de la toiture.

La hauteur maximale des abris de jardins ne doit pas excéder 3,50 mètres au faîtage de la toiture.

Cet article ne s'applique pas :

- aux aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante,
- aux équipements utilisant les techniques de production d'énergie renouvelable.

ARTICLE U 11 : ASPECT EXTERIEUR

Cet article ne s'applique pas aux constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

Intégration des constructions dans l'environnement

L'extension et/ou l'aménagement d'une construction existante doivent s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës en matière de volumes, de disposition des ouvertures, et d'ordonnancement de la construction.

Les constructions doivent respecter au moins une des conditions suivantes :

- Volume : les constructions doivent être plus longues que larges,
- Couverture : la toiture doit respecter une pente de 45°,

- Façade : les soubassements ou encadrements de fenêtres doivent être réalisés en respectant l'aspect traditionnel des constructions (aspect brique ou pierre ou linteaux apparents par exemples).

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique.

Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus.

Sont interdits :

- Les terrassements importants et talutages excessifs, et notamment la modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel,
- Toute référence à un style régional autre que local (mas provençal, chalet montagnard par exemples).
- Les constructions en rondins ou en madriers,
- Les matériaux d'aspects réfléchissants sauf lorsqu'ils se patinent naturellement avec le temps (comme le cuivre ou le zinc par exemples) ou lorsqu'il s'agit de panneaux solaires,
- Le blanc pur ainsi que les couleurs vives ou discordantes pour les façades,
- Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes,
- Les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature.

Façade

Les teintes de façades doivent respecter l'harmonie générale présente sur le territoire et s'inspirer de celles observées localement.

Couverture

En cas de pente de toit, les deux versants principaux doivent respecter une pente comprise entre 35° et 60°. Les toitures doivent présenter des débords de toits avec un minimum de 35 centimètres.

Les toitures doivent respecter, à l'exception des équipements permettant la production d'énergies renouvelables, l'aspect et la teinte des matériaux traditionnels ci-après : tuile, ardoise, chaume.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes et dépendances de moins de 20 m² ne respectant pas ces règles.

Les panneaux solaires sont admis à condition qu'ils soient directement intégrés dans la toiture.

Ouvertures

La dimension des ouvertures doit être en rapport et en harmonie avec l'ensemble de la construction.

Clôtures

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur. Les installations légères de type brise-vue sont interdites.

Les clôtures, situées en limite séparative du domaine public, doivent respecter l'aspect du bois, de la brique, de la pierre, du silex ou être constituées d'une haie libre composée d'essences régionales doublée éventuellement d'un grillage. Les clôtures présentant une similitude d'aspect avec les claustras sont interdites.

De manière générale, les murs anciens et les poteaux de facture traditionnelle doivent être conservés, restaurés ou reconstruits à l'identique.

Les clôtures situées en limite séparative faisant office de transition avec une zone agricole ou naturelle sont constituées d'une haie libre composée d'essences régionales, éventuellement doublée d'un grillage.

ARTICLE U 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, sont imposées deux places de stationnement minimum en dehors des espaces publics.

Les portails des nouvelles constructions sont implantés en retrait de 5 mètres minimum depuis l'emprise publique de façon à permettre le stationnement des véhicules entre le bord de la chaussée et le portail.

ARTICLE U 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour être constructibles, les espaces de patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° doivent respecter un maintien ou une replantation de 70% d'arbres sur la parcelle.

En zone de transition agricole ou naturelle, les plantations en limites séparatives doivent être composées d'essences locales.

Tout projet de construction doit comporter un programme d'environnement végétal et paysager visant à constituer, au bout de quelques années, un cadre de verdure de qualité et permettant de limiter l'imperméabilisation du secteur.

ARTICLE U 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel non ou insuffisamment équipés destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les réseaux existants (voirie, eau, électricité) à la périphérie immédiate des zones ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions.

La zone est destinée principalement aux habitations. Elle peut également accueillir, en accompagnement, des activités de type services et commerces de proximité non nuisantes au voisinage des zones habitées.

La zone 1AU doit faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble permettant la réalisation de constructions au fur et à mesure de l'avancée de l'opération.

Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** ont été définies au niveau de la zone 1 AU, ainsi, les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec ces orientations.

ARTICLE 1AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à destination agricole,
- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions à destination d'entrepôts,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles,
- L'exploitation et l'ouverture des carrières,
- Les aires de stationnement collectif ou isolé de caravanes,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- Les aires de jeux et de sports motorisés ouvertes au public.

ARTICLE 1AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à destination artisanale ou de commerce à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),
- Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles

avec le caractère de la zone, certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible. Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense incendie et la protection civile.

Voirie

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

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

Assainissement

Eaux usées domestiques : toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En cas d'impossibilité technique de se raccorder ou en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. L'équipement doit permettre un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou permettre l'infiltration sur l'unité foncière.

Réseaux secs

Les réseaux secs doivent être enterrés.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

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

Les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 1,50 mètres minimum.

Les constructions doivent respecter un retrait de 3 mètres depuis les limites séparatives faisant office de transition avec une zone naturelle ou agricole.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cet article ne s'applique pas aux équipements utilisant les techniques de production d'énergie renouvelable.

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En tout point de la construction, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage de la toiture.

La hauteur maximale des abris de jardins ne doit pas excéder 3,50 mètres au faîtage de la toiture.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

Cet article ne s'applique pas aux constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

Intégration des constructions dans l'environnement

Les constructions doivent respecter au moins une des conditions suivantes :

- Volume : les constructions doivent être plus longues que larges,
- Couverture : la toiture doit respecter une pente de 45°,
- Façade : les soubassements ou encadrements de fenêtres doivent être réalisés en respectant l'aspect traditionnel des constructions (aspect brique ou pierre ou linteaux apparents par exemples).

Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus.

Sont interdits :

- Les terrassements importants et talutages excessifs, et notamment la modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel,
- Toute référence à un style régional autre que local (mas provençal, chalet montagnard par exemples).
- Les constructions en rondins ou en madriers,
- Les matériaux d'aspects réfléchissants sauf lorsqu'ils se patinent naturellement avec le temps (comme le cuivre ou le zinc par exemples) ou lorsqu'il s'agit de panneaux solaires,
- Le blanc pur ainsi que les couleurs vives ou discordantes pour les façades,
- Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes,
- Les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature.

Façade

Les teintes de façades doivent respecter l'harmonie générale présente sur le territoire et s'inspirer de celles observées localement. Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une unité.

Couverture

En cas de pente de toit, les deux versants principaux doivent respecter une pente comprise entre 35° et 60°. Les toitures doivent présenter des débords de toits avec un minimum de 35 centimètres.

Les toitures doivent respecter, à l'exception des équipements permettant la production d'énergies renouvelables, l'aspect et la teinte des matériaux traditionnels ci-après : tuile, ardoise, chaume.

Les panneaux solaires sont admis à condition qu'ils soient directement intégrés dans la toiture.

Ouverture

La dimension des ouvertures doit être en rapport et en harmonie avec l'ensemble de la construction.

Clôtures

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur. Les installations légères de type brise-vue sont interdites.

Les clôtures, situées en limite séparative du domaine public, doivent respecter l'aspect du bois, de la brique, de la pierre, du silex ou être constituées d'une haie libre composée d'essences régionales, doublée éventuellement d'un grillage. Les clôtures présentant une similitude d'aspect avec les claustras sont interdites.

Les clôtures situées en limite séparative faisant office de transition avec une zone agricole sont constituées d'une haie libre composée d'essences régionales, éventuellement doublée d'un grillage.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Deux places de stationnement minimum en dehors des espaces publics sont imposées.

Les portails des nouvelles constructions sont implantés en retrait de 5 mètres minimum depuis l'emprise publique de façon à permettre le stationnement des véhicules entre le bord de la chaussée et le portail.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En zone de transition agricole ou naturelle, les plantations en limites séparatives doivent être composées d'essences locales.

Les espaces non utilisés pour les constructions, les voies, les aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Tout projet de construction doit comporter un programme d'environnement végétal et paysager visant à constituer, au bout de quelques années, un cadre de verdure de qualité et permettant de limiter l'imperméabilisation du secteur.

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractère de la zone

La zone 2AU correspond à une zone naturelle, non ou insuffisamment équipée, destinée à recevoir, à long terme et sous forme organisée, l'extension de la zone urbaine.

Ces terrains, à vocation d'habitat constituent une réserve foncière.

ARTICLE 2 AU 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction est interdite sauf celles visées à l'article 2 AU 2.

ARTICLE 2 AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Est interdit tout type de constructions jusqu'à la prochaine modification du PLU, à l'exception des équipements collectifs.

ARTICLE 2 AU 3 : ACCÈS ET VOIRIE

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des occupations et utilisations admises est libre.

ARTICLE 2 AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation des occupations et utilisations admises est libre.

ARTICLE 2 AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 12 : STATIONNEMENT

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

Caractère de la zone

Les zones agricoles sont dites "zones A".

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone agricole comporte deux secteurs agricoles inconstructibles (Ai) situés dans les zones de prairies de Saint-Amand et de Chedeville.

Certains éléments du patrimoine naturel (vergers, mares, arbres remarquables, haie vive...) et bâtis (clôtures) sont repérés comme élément à protéger au titre de l'article L. 123-1-5, 7°. Toute modification, coupe ou abatage de ces derniers est soumise à déclaration.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des constructions et installations mentionnés à l'article A2.

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

- Les constructions, installations et travaux divers sont autorisés s'ils sont directement nécessaires à l'activité agricole,
- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances sont autorisées sous réserve d'être situées à proximité des constructions et installations à usage agricole existantes et d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les constructions ou aménagements ayant pour support l'exploitation agricole ou qui sont nécessaires au développement d'activités de diversification de l'activité agricole s'ils sont directement nécessaires à l'activité agricole et situés à proximité des bâtiments agricoles,
- Dans les secteurs de protection autour des carrières souterraines avérées, repérés au plan de zonage, toute construction nouvelle est interdite en application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions et les annexes.
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués,
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel. Ils sont également autorisés s'ils

sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers et aux ouvrages hydrauliques.

- Pour le seul secteur Ai, les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

En ce qui concerne la défense incendie, si le dispositif de défense public est insuffisant, le projet devra comprendre des réserves incendie réglementaires.

Assainissement

Eaux usées domestiques : toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En cas d'impossibilité technique de se raccorder ou en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. L'équipement doit permettre un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe permettre l'infiltration sur l'unité foncière.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Toute construction doit être implantée avec une distance minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

La distance horizontale de tout point de la construction à la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 5 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux constructions ne respectant pas ces règles : l'extension de l'existant ou sa reconstruction à l'identique après sinistre sont autorisées, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur totale des constructions agricoles ne doit pas dépasser 12 mètres au faîtage de la toiture. La hauteur maximale peut être dépassée pour des impératifs techniques ou fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

La hauteur totale des constructions à destination d'habitation ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage de la toiture.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

Cet article ne s'applique pas aux constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

Les constructions à destination agricole doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Le projet de construction doit permettre une intégration harmonieuse dans le paysage,
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect,
- Les toitures doivent respecter une pente de 15° minimum.
- Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus,
- Un accompagnement végétal composé d'essences locales doit accompagner les constructions agricoles.

Sont interdits :

- Les couleurs vives dans l'environnement immédiat et le blanc pur,
- Les bardages brillants, les matériaux d'aspects réfléchissants sauf lorsqu'ils se patinent naturellement avec le temps (comme le cuivre ou le zinc par exemples) ou lorsqu'il s'agit de panneaux solaires, et les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemples).

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique.

Les constructions à usage d'habitation doivent respecter les prescriptions suivantes :

Cet article ne s'applique pas aux constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

Intégration des constructions dans l'environnement

Les constructions doivent respecter au moins une des conditions suivantes :

- Volume : les constructions doivent être plus longues que larges,
- Couverture : la toiture doit respecter une pente de 45°,
- Façade : les soubassements ou encadrements de fenêtres doivent être réalisés en respectant l'aspect traditionnel des constructions (aspect brique ou pierre ou linteaux apparents par exemples).

Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus.

Sont interdits :

- Les terrassements importants et talutages excessifs, et notamment la modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel,
- Toute référence à un style régional autre que local (mas provençal, chalet montagnard par exemples).
- Les constructions en rondins ou en madriers,
- Les matériaux d'aspects réfléchissants sauf lorsqu'ils se patinent naturellement avec le temps (comme le cuivre ou le zinc par exemples) ou lorsqu'il s'agit de panneaux solaires,
- Le blanc pur ainsi que les couleurs vives ou discordantes pour les façades,
- Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes,
- Les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature.

Façade

Les teintes de façades doivent respecter l'harmonie générale présente sur le territoire et s'inspirer de celles observées localement. Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une unité.

Couverture

En cas de pente de toit, les deux versants principaux doivent respecter une pente comprise entre 35° et 60°. Les toitures doivent présenter des débords de toits avec un minimum de 35 centimètres minimum.

Les toitures doivent respecter, à l'exception des équipements permettant la production d'énergies renouvelables, l'aspect et la teinte des matériaux traditionnels ci-après : tuile, ardoise, chaume.

Les panneaux solaires sont admis à condition qu'ils soient directement intégrés dans la toiture.

Ouverture

La dimension des ouvertures doit être en rapport et en harmonie avec l'ensemble de la construction.

Clôtures

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures, situées en limite séparative du domaine public, doivent respecter l'aspect du bois, de la brique, de la pierre, du silex ou être constituées d'une haie libre composée d'essences régionales, doublée éventuellement d'un grillage. Les clôtures présentant une similitude d'aspect avec les claustras sont interdites.

Les clôtures situées en limite séparative faisant office de transition avec une zone agricole sont constituées d'une haie libre composée d'essences régionales, éventuellement doublée d'un grillage.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les éléments de patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° ne doivent pas être défrichés ou détruits.

Un aménagement végétal composé d'essences locales doit accompagner les constructions agricoles afin de permettre une intégration harmonieuse dans le paysage.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

Caractère de la zone

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

La zone N est une zone de préservation du patrimoine environnemental et paysager communal.

Certains éléments du patrimoine bâti (pilier) sont repérés comme élément à protéger au titre de l'article L. 123-1-5, 7°. Toute modification, coupe ou abattage de ces derniers est soumise à déclaration.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en zone N à l'exception de celles mentionnés à l'article N2.

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

- L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation et leur reconstruction à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal et en continuité du volume existant,
- La réalisation d'abris pour animaux sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

Voiries

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder au réseau, une alimentation autonome conforme aux normes sanitaires en vigueur est obligatoire.

Assainissement

Eaux usées : un dispositif d'assainissement autonome conforme aux normes sanitaires en vigueur est obligatoire pour toute construction qui le requiert.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou permettre l'infiltration sur l'unité foncière.

Réseaux secs

Les réseaux secs doivent être enterrés.

ARTICLES N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Toute construction doit être implantée avec une distance minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

La distance horizontale de tout point de la construction à la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 5 mètres.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne doit pas excéder 30% de l'unité foncière.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage de la toiture.

La hauteur maximale des abris pour animaux ne doit pas dépasser 3,50 mètres au faîtage de la toiture.

ARTICLES N 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions à usage d'habitation doivent respecter les prescriptions suivantes :

Cet article ne s'applique pas aux constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

Intégration des constructions dans l'environnement

Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus.

Sont interdits :

- Les terrassements importants et talutages excessifs, et notamment la modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel,
- Toute référence à un style régional autre que local (mas provençal, chalet montagnard par exemples).
- Les constructions en rondins ou en madriers,
- Les matériaux d'aspects réfléchissants sauf lorsqu'ils se patinent naturellement avec le temps (comme le cuivre ou le zinc par exemples) ou lorsqu'il s'agit de panneaux solaires,
- Le blanc pur ainsi que les couleurs vives ou discordantes pour les façades,
- Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes,
- Les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique.

Façade

Les teintes de façades doivent respecter l'harmonie générale présente sur le territoire et s'inspirer de celles observées localement. Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une unité.

Couverture

En cas de pente de toit, les deux versants principaux doivent respecter une pente comprise entre 35° et 60°. Les toitures doivent présenter des débords de toits avec un minimum de 35 centimètres.

Les toitures doivent respecter, à l'exception des équipements permettant la production d'énergies renouvelables, l'aspect et la teinte des matériaux traditionnels ci-après : tuile, ardoise, chaume.

Les panneaux solaires sont admis à condition qu'ils soient directement intégrés dans la toiture.

Ouverture

La dimension des ouvertures doit être en rapport et en harmonie avec l'ensemble de la construction.

Clôtures

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur. Les installations légères de type brise-vue sont interdites.

Les clôtures, situées en limite séparative du domaine public, doivent respecter l'aspect du bois, de la brique, de la pierre, du silex ou être constituées d'une haie libre composée d'essences régionales, doublée éventuellement d'un grillage. Les clôtures présentant une similitude d'aspect avec les claustras sont interdites.

Les clôtures situées en limite séparative faisant office de transition avec une zone agricole sont constituées d'une haie libre composée d'essences régionales, éventuellement doublée d'un grillage.

ARTICLES N 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLES N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un aménagement végétal composé d'essences locales doit accompagner les constructions afin de permettre une intégration harmonieuse dans le paysage.

Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que :

- Tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements sont interdits,
- Les défrichements sont interdits,
- Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

ARTICLES N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

ANNEXES

LEXIQUE

Dépendance :

Construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise, atelier...).

Annexe :

Construction accolée à la construction principale.

Équipement collectif :

Opération ayant une fonction collective (exemples : équipements scolaires, sanitaires ou culturels, cabinets médicaux, écoles...).

Extension

Opération de construction qui de par sa nature et son importance modifie le volume principal de la construction. Si celle-ci est supérieure d'un tiers à la construction principale et qu'elle bouleverse de manière trop importante la construction existante, elle n'est pas considérée comme une extension mais comme une construction nouvelle. De la même manière, si elle n'est pas réalisée en continuité du bâtiment existant, il ne s'agit pas d'une extension. On peut ainsi considérer qu'un projet constitue une extension lorsque les trois conditions suivantes sont réunies :

- Création de surface par prolongement des structures d'un bâtiment déjà existant,
- Existence préalable ou création d'une ouverture sur le mur extérieur,
- Occupation irréversible ou quasi-irréversible du sol.

Niveau du sol naturel :

Il se définit comme le niveau du sol avant tous travaux.

Hauteur maximale :

Différence d'altitude entre le point d'emprise de l'édifice situé au niveau le plus bas du sol naturel et le faîtage ou l'acrotère.

EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME

- L. 111-9 : L'autorité compétente peut surseoir à statuer dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.
- L. 111-10 : Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.
L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.
- R111-2 : 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'autre installation.
- R111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- R111-5 : Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve des prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- R111-15 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies dans le 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.

- R111-21 : 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.