

Envoyé en préfecture le 12/04/2019

Reçu en préfecture le 12/04/2019

Affiché le

ID : 027-200066405-20190403-CC_DD_41_2019-DE

Commune St-Pierre-du-Bosguérard

Modification du Plan Local d'Urbanisme Dossier d'approbation



Règlement écrit modifié

Vu pour être annexé à la délibération du 03/04/2019 approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme,

Fait à Bourg-Achard,

Le Président,

Benoit GATINET



Etude réalisée par :


auddicé
urbanisme
a u d d i c é . c o m

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

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

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 99 12

agence Val-de-Loire
Pépinière d'Entreprises du Saumurois
Rue de la Chesnaie-Distré
49402 Saumur
Tél. 02 41 51 98 39

CALDEA 
Géomètres-Experts

REGLEMENT D'URBANISME

Table des matières

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES	2
Chapitre 1 ^{er} : Champ d'application territorial	2
Chapitre 2 : Portée du règlement à l'égard des autres législations ou réglementations relatives à l'occupation des sols	2
Chapitre 3 : Division du territoire en zones	4
Chapitre 4 : Rappels	4
Chapitre 5 : Procédures	4
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	5
Chapitre 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.	6
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	11
Chapitre 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU.	12
Chapitre 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa.	14
Dans l'ensemble de la zone AUa, à l'exception du secteur AUalo	14
Dans le secteur AUalo	15
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	19
Chapitre 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.	20
Et dans l'ensemble de la zone A, à l'exception du secteur Aa	20
TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	25
Chapitre 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.	26
Dans le secteur Nh	27
Dans le secteur Nr	27
ANNEXE : GLOSSAIRE	31

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES

Chapitre 1^{er}: Champ d'application territorial

Le règlement est établi conformément aux articles R.151-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, et fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme et avec leurs documents graphiques.

Chapitre 2 : Portée du règlement à l'égard des autres législations ou réglementations relatives à l'occupation des sols

Article 1 : Règles nationales d'urbanisme applicables

Les dispositions du présent règlement se substituent aux articles R 111 et suivants du Code de l'Urbanisme. En revanche, **sont et demeurent applicables au territoire communal les articles R 111-2, R 111-4, R 111-14.2, R 111-15, R 111-21**, qui sont rappelés ici :

CODE DE L'URBANISME (Partie Réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat)

Source <http://www.legifrance.gouv.fr>. Mise à jour du 18.10.2006

Article R 111-2 (Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 en vigueur le 1er avril 1976), (Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 2 Journal Officiel du 13 octobre 1998).

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R 111-4 (Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976), (Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978), (Décret n° 99-266 du 1 avril 1999 art. 1 Journal Officiel du 9 avril 1999)

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

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

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

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

Article R 111-14-2 (inséré par Décret n° 77-1141 du 12 octobre 1977 Journal Officiel du 13 octobre 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n. 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que

sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111-15 (Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976), (Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978), (Décret n° 83-812 du 9 septembre 1983 art. 10 Journal Officiel du 11 septembre 1983 date d'entrée en vigueur 1 octobre 1983), (Décret n° 86-984 du 19 août 1986 art. 7 I Journal Officiel du 27 août 1986), (Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 5 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

Article R 111-21 (Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976), (Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)

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.

Article 2 : Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique s'appliquent y compris sur un territoire couvert par un document d'urbanisme. Elles sont répertoriées dans une pièce spécifique du présent dossier.

Article 3 : Droit de préemption urbain

La communauté de communes peut instituer, par délibération, sur les parties de territoire couvertes par un PLU, un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan ou par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L 313-1, lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires.

Article 4 : Desserte par les réseaux

En référence à l'article L.111-11 du Code de l'Urbanisme :

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Article 5 : Adaptations mineures

Dans chaque zone définie par le PLU, des adaptations mineures des articles 3 à 13 du présent règlement peuvent être consenties lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles sont alors accordées par décision motivée de l'autorité compétente.

Article 6 : Lotissements existants à la date d'approbation du PLU

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au bout de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir dans les communes où un PLU a été approuvé, le présent règlement se substituant alors à ces règles. Toutefois, à la demande des co-lotis, ces règles peuvent être maintenues. La liste des lotissements dont les règles ont été maintenues est reportée en annexe du PLU.

La commune n'est pas concernée par cette disposition à ce jour.

Article 7 : principe de spécificité

Les règles d'urbanisme établies par le présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre d'autres législations dont certaines sont par ailleurs mentionnées dans les différentes pièces du PLU : servitudes d'utilité publique, code rural, code de l'environnement, règlement sanitaire départemental, etc.

Chapitre 3 : Division du territoire en zones

Le plan local d'urbanisme divise le territoire en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles. Les caractères et vocations de chaque zone sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

Les zones sont reportées au plan de zonage du présent dossier.

Chapitre 4 : Rappels

1) L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

2) Certaines installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L.421-2 du Code de l'Urbanisme.

3) Les défrichements et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan le cas échéant, en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

4) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à l'autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan le cas échéant, en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

5) Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune qui doit la transmettre sans délai au Préfet. Celui-ci avise le Ministre des affaires culturelles ou son représentant qualifié dans le département.

6) Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard, sauf dans le cas où une disposition spécifique prévue dans le règlement régit ce cas de figure.

7) En référence à l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

8) L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

Chapitre 5 : Procédures**Archéologie préventive**

Lorsque la présence de vestiges archéologiques est présumée, les constructions et installations de toute nature pourront être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.

La zone UA est référencée au plan par l'indice UA et délimitée par des tirets longs.

Caractère de la zone UA : La zone UA recouvre les parties du territoire communal constituées du Village. Il s'agit de pérenniser la vocation actuelle de cette zone à vocation principale d'habitat, qui regroupe l'ensemble des services et équipements de proximité et accueille des activités compatibles. La zone UA peut encore être densifiée en admettant quelques constructions nouvelles.

La zone UA est concernée par un principe de protection des lisières forestières.

La zone UA est concernée par un principe de valorisation paysagère et patrimoniale.

Article UA1 : Types d'occupations ou d'utilisations du sol interdits

- ⇒ Les constructions et installations à usage industriel ou agricole ou d'entrepôt.
- ⇒ L'ouverture de carrières.
- ⇒ Les installations classées visées par l'article 1 de la loi n°76.663 du 19 juillet 1976, sauf celles visées à l'article UA2.
- ⇒ Les accueils temporaires et de loisirs, à savoir : les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et de caravanes, l'installation d'habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs et les parcs de loisirs.
- ⇒ Le comblement des mares et les constructions dans un périmètre de 20m à compter des bords des mares.
- ⇒ Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de tout autre déchet.
- ⇒ Dans les secteurs soumis à la protection des lisières forestières :
 - Toute construction et occupation non mentionnée à l'article UA2.
- ⇒ Dans les secteurs soumis au risque de ruissellement :
 - Toute construction et occupation non mentionnées à l'article UA2.
- ⇒ Dans les secteurs soumis au principe de valorisation paysagère et patrimoniale :
 - Toute constructions et occupations non mentionnées à l'article UA2.

Article UA2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

- ⇒ **Les constructions et les aménagements nécessaires à l'implantation des différents réseaux et voies** (eau potable, assainissement, électricité, voirie, etc.), y compris les bassins de rétention des eaux pluviales), sous réserve d'un impact maîtrisé sur le milieu naturel et les paysages et à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone. Certains des articles UA3 à UA13 pourront alors ne pas être appliqués.
- ⇒ **Les constructions et utilisations du sol à usage d'artisanat, de commerce, de bureaux et de service**, leurs extensions et annexes, sous réserve de compatibilité avec la vocation principale de la zone, n'engendrant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat environnant et dont l'implantation correspond à des besoins strictement nécessaires à la vie quotidienne et ne dépassant pas 200 m² de SHON.
- ⇒ **Les constructions et installations soumises à déclaration ou autorisation dans le cadre du régime des installations classées**, sous réserve des dispositions cumulatives suivantes : être compatibles avec la vocation principale de la zone, dont l'exploitation correspond à des besoins de la vie quotidienne, qui ne présentent pas de grands dangers ou gênes pour le voisinage et l'environnement, et que des dispositions soient prises pour limiter tout risque d'incendie et en éviter la propagation.
- ⇒ **L'extension et la modification des installations classées**, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et des nuisances et que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.
- ⇒ **Le changement de destination des bâtiments existants ainsi que leurs réhabilitations**, sous réserve d'un usage compatible avec le caractère de la zone.
- ⇒ **Les aires de jeux et de stationnement**, sous réserve qu'elles soient ouvertes au public.
- ⇒ **Les exhaussements et les affouillements**, à condition qu'ils répondent à des nécessités de régulation du ruissellement ou techniquement nécessaires pour l'assise des constructions et installations.
- ⇒ **Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées repérées au plan de zonage par une trame spécifique**, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence de ce risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes. Elle s'applique en revanche aux projets de reconstruction après sinistre.

⇒ Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et des indices de cavités, le pétitionnaire est incité à s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

⇒ Dans les secteurs soumis au risque de ruissellement sont autorisés :

- Les aménagements qui ne font pas obstacle au passage de l'eau,
- Les aménagements ayant pour objet de réduire les risques.

⇒ Dans les secteurs soumis au principe de protection des lisières forestières seuls sont tolérés :

- Les aménagements ayant pour vocation la valorisation écologique et paysagère des sites,
- Les extensions limitées et annexes contiguës aux habitations existantes, dans une limite de 30% de l'emprise au sol de la constructions initiale, et ce dans une limite de 30m² de surface de plancher.

⇒ Dans les secteurs soumis au principe de valorisation paysagère et patrimoniale sont autorisés :

- Les aménagements ayant pour vocation la valorisation patrimoniale et paysagère du site.

Article UA3 : Accès et voirie

Aucun accès n'est autorisé sur la RD80.

En cas de pose d'un portail, il est exigé un retrait d'au moins 5 mètres de la limite de chaussée pour les constructions à usage d'habitation.

Les sorties jumelées sont fortement déconseillées.

En outre, il est rappelé que :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Tout projet doit permettre par l'implantation de voiries internes l'accès aux terrains qui, par le fait de cette opération, ne présenteraient plus d'accès automobile direct sur les voies publiques.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.
- Les voies nouvelles créées doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.
- Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, en particulier lorsque les conditions de visibilité ne sont pas suffisantes (exemples : sortie de garage ne présentant pas de condition de visibilité suffisante, pose d'un portail selon un retrait insuffisant pour permettre l'arrêt ou le stationnement en dehors des voies et espaces publics, etc.)

Article UA4 : Desserte par les réseaux

Eau et Electricité :

Toute construction projetée, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau et électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées.

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

Tout lotissement doit être desservi par un réseau interne de distribution d'eau potable sous pression et un réseau de distribution d'électricité.

Desserte en eau industrielle

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services compétents.

Assainissement - Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

- Tout lotissement ou groupe de constructions doit être desservi par un réseau d'assainissement public existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).
- Le réseau interne d'assainissement des eaux usées de tout lotissement ou groupe d'habitations doit faire l'objet d'essais de réception, inspection télévisée, essais d'étanchéité (air et/ou eau) et tests de compactage.
- En l'absence de réseau d'assainissement public au moment de la demande du pétitionnaire, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande du permis de construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher dans les meilleurs délais, délai qui ne devra pas être supérieur à deux ans, à leurs propres frais, sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Assainissement Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales (conformément à l'article 641 du Code Civil).

Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cas de réalisation de lotissements ou groupe de constructions, des aménagements tels qu'un bassin de rétention ou tout autre dispositif devront être réalisés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués de la propriété. En particulier, il y a lieu de prévoir :

- des fossés destinés à la récupération des eaux pluviales et à leur évacuation ;
- des équipements et ouvrages permettant de réguler le débit des eaux de ruissellement et de les traiter avant rejet (tels : structures-réservoirs pour les parcs de stationnement, chaussées et aires de services ; enrobé drainant, couche poreuse, matériau réservoir de type ballast sur géomembrane étanche par exemple ; cunette infiltrante ; bassin de retenue principal et bassins intermédiaires chaque fois que la surface à aménager ne réserve pas suffisamment de surface poreuse)
- la récupération des eaux de ruissellement issues des chaussées, toitures et bâtiments qui devront faire l'objet d'un traitement particulier (exemple ; décanteur, déshuileur)

Electricité et téléphone :

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés.

En cas de création de lotissements ou d'ensembles groupés, à usage d'habitation ou d'activités, les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain.

Article UA5 : Caractéristique des terrains

Pas de prescription particulière.

Article UA6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées selon une marge de recul d'au moins vingt mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD80.

Le long des autres voies, les constructions principales respecteront un recul minimum de cinq mètres.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs.

Ces prescriptions peuvent ne pas être appliquées aux extensions, aménagements, réhabilitations ou transformations des bâtiments existants au moment de l'approbation du PLU, si elles n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la voie publique. Cette disposition vise notamment les immeubles qui, par leur qualité architecturale ou patrimoniale, leur destination actuelle ou tout autre motif, méritent d'être conservés.

Article UA7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de prescription pour les équipements collectifs.

A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative 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 3 mètres ($d=h/2 \geq 3m$).

Malgré ces dispositions, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants au moment de l'approbation du PLU et ne respectant pas déjà ces règles d'implantation peuvent être autorisées, si elles n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble des limites séparatives. Cette disposition vise notamment les immeubles qui, par leur qualité architecturale ou patrimoniale, leur destination actuelle ou tout autre motif, méritent d'être conservés.

Article UA8 : Implantation des constructions sur une même propriété

Pas de prescription particulière.

Article UA9 : Emprise des constructions

L'emprise au sol de la construction principale ne dépassera pas 24% de la superficie du terrain.

Les annexes à la construction ne sont pas comptabilisées dans ce pourcentage.

⇒ Dans les secteurs soumis au principe de protection des lisières forestières seuls sont tolérées les extensions limitées et annexes contiguës aux habitations existantes, dans une limite de 30% de l'emprise au sol de la constructions initiale, et ce dans une limite de 30m² de surface de plancher.

Article UA10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 3 niveaux habitables, soit R+1+combles. Dans tous les cas la hauteur des bâtiments est limitée à 10 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel, à l'exception des bâtiments d'intérêt collectif pour lesquels il n'est pas fixé de prescriptions.

Cette limitation de hauteur ne s'applique pas à la reconstruction après sinistre, l'aménagement, la transformation, la réhabilitation ou l'extension mesurée des constructions existantes à l'approbation du PLU qui ne respecteraient pas ces règles, sous réserve toutefois de non aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Article UA11 : Aspect extérieur des constructions

Les constructions de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site.

Malgré les dispositions qui suivent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de non aggravation de l'écart par rapport à la règle et que l'ensemble soit en harmonie avec la construction existante.

Les garages en sous-sol sont fortement déconseillés.

Les pentes de toiture feront :

- 35° minimum pour les constructions principales à usage d'habitation
- 20° minimum pour les annexes aux habitations.

Les monopentes sont autorisées pour les annexes accolées à un pignon ou à un mur existant au moins aussi haut.

Les toits terrasses sont autorisés pour 20% au plus de l'emprise au sol de la construction et sous réserve de s'intégrer dans une composition d'ensemble des toitures présentes sur le terrain d'assiette du projet. Les toits plats sont autorisés pour les annexes et dépendances non contiguës à la construction principale.

Les matériaux de couverture autorisés sont l'ardoise, la tuile plate et les matériaux similaires.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings...) doivent être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure.

Pour les extensions et les annexes vitrées des habitations et sous réserve d'intégration aux bâtiments existants, les matériaux transparents ou translucides seront autorisés comme matériaux de construction et de couverture.

Le choix des couleurs :

- se rapprochera des couleurs et matériaux extraits localement ;
- s'inscrira dans le paysage ;
- les couleurs claires et « criardes » sont proscrites, notamment le blanc pur.

Les matériaux et couleurs de façade et de toiture d'un bâtiment devront présenter une harmonie générale.

Clôtures :

Le long des voies, les seules clôtures autorisées sont :

- Les murs bahut d'une hauteur maximale de 80 cm surmontés d'un dispositif à claire-voie ou non.
- Les clôtures végétales doublées ou non de grillage : dans ce cas, le grillage posé à l'intérieur de la parcelle.

En limite de parcelles, les seules clôtures autorisées sont :

- Les murs pleins
- Les grillages doublés ou non de haies

Les plaques de béton sont interdites

La hauteur maximale des clôtures est de 1.80 m

PROMOTION DES ENERGIES RENOUVELABLES : Les constructions ou ouvrages qui ne respectent pas le caractère général des règles de cet article, lorsque le recours à des techniques nouvelles ou à des matériaux nouveaux (constructions Haute qualité Environnementale, constructions écologiques et bioclimatiques, à basse ou très basse énergie, à énergie passive, à énergie positive, ou à énergie renouvelable) le justifie, pourront être autorisées sous réserve de leur bonne intégration architecturale et paysagère.

Article UA12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules et engins correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², accès compris. Des aires de stationnement collectif de superficie limitée pourront être autorisées au sein d'espaces plantés situés à proximité d'îlot(s) d'habitation.

En outre :

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places par logement créé.
- Pour les hôtels et restaurants, il est exigé une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant et une place par chambre. Pour les établissements qui abritent simultanément ces deux activités, le nombre pris en compte est le plus élevé des deux.
- Pour les constructions à vocation artisanale, d'entrepôt ou de bureaux ou services créant plus de dix emplois, il est exigé une place de stationnement pour 1,5 emploi.
- Pour les constructions à usage commercial, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente
- Pour les autres constructions et installations, notamment à usage de bureaux, d'activités ou de services, les surfaces destinées aux aires de stationnement seront déterminées en fonction des caractéristiques propres à chaque établissement, compte tenu notamment de leur surface de plancher, de la nature des activités exercées, du nombre de personnes pouvant être reçues, de l'effectif du personnel, du nombre de véhicules de service.

Article UA13 : Espaces libres et plantations

10 % de la superficie du terrain devront être aménagés en espaces verts plantés liés à une composition paysagère cohérente avec les caractéristiques paysagères, bâties et urbaines dans lesquelles le projet s'insère (exemple : alternance de hauteurs, de plantations éparées ou en bosquets...).

Les parties de parcelles situées entre la façade des constructions nouvelles et la limite de la voie publique ou privée qui les borde peuvent être traitées en espaces verts, parking, terrasse, etc... mais doivent faire l'objet d'un aménagement paysager conçu en rapport avec le caractère de la voie qui les borde.

En cas de clôture végétale, les plantations devront être choisies parmi les essences locales. On notera notamment que le thuya et le laurier palme sont interdits.

Les parcs de stationnement publics ou privés à l'air libre, d'une capacité de stockage supérieure à 10 véhicules doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans laquelle la superficie réservée aux espaces verts plantés ne doit pas être inférieure à 15 % de la superficie totale du parc.

Les éléments repérés par une trame spécifique au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et 23 sont soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.

Article UA14 : COS

Non réglementé

Envoyé en préfecture le 12/04/2019

Reçu en préfecture le 12/04/2019

Affiché le

ID : 027-200066405-20190403-CC_DD_41_2019-DE

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU.

La zone AU est référencée au plan par l'indice AU et délimitée par des tirets longs.

Caractère de la zone AU : La zone AU constitue une réserve foncière qui permettra de faire face aux demandes de constructions pour les années à venir, en compatibilité avec la réalisation du projet de la commune. La zone AU est inconstructible : son ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une modification du PLU.

La zone AU est concernée par un principe de protection des lisières forestières.

La zone AU est concernée par trois principes liés à la valorisation paysagère : le principe de valorisation paysagère et patrimoniale, le principe de retrait paysager et le principe de zone inconstructibles d'aménagement paysager.

Article AU1 : Types d'occupations ou d'utilisations du sol interdits

Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article AU2 est interdit

Le comblement des mares et les constructions dans un périmètre de 20m à compter des bords des mares.

Dans les secteurs soumis au risque de ruissellement :

- Toute construction et occupation non mentionnées à l'article UA2.

Dans les secteurs soumis au principe de protection des lisières forestières :

- Toute construction et occupation non mentionnées à l'article UA2.

Dans les secteurs soumis au principe de valorisation paysagère et patrimoniale :

- Toute construction et occupation non mentionnées à l'article UA2.

Dans les secteurs soumis au principe de retrait paysager :

- Toute construction et occupation non mentionnées à l'article UA2.

Dans les secteurs soumis à la zone d'aménagement paysager :

- Toute construction et occupation non mentionnées à l'article UA2.

Article AU2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

Les constructions et installations nécessaires à l'installation et l'aménagement des voies et réseaux (eau potable, électricité, assainissement, voirie, gaz, traitement des eaux pluviales, aménagements routiers...) sous réserve de s'intégrer dans l'environnement et d'être compatibles avec le caractère de la zone.

Les exhaussement et affouillements, à condition qu'ils répondent à des nécessités de régulation du ruissellement ou techniquement nécessaires pour l'assise des constructions ou installations.

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence de ce risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

Dans les secteurs où la présence de cavités est suspectée, le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

Dans les secteurs soumis au risque de ruissellement :

- Les aménagements qui ne font pas obstacle au passage de l'eau,
- Les aménagements ayant pour objet de réduire les risques.

Dans les secteurs soumis au principe de protection des lisières forestières seuls sont tolérés :

- Les aménagements ayant pour vocation la valorisation écologique et paysagère des sites,
- Les extensions limitées et annexes contiguës aux habitations existantes, dans une limite de 30% de l'emprise au sol de la constructions initiale, et ce dans une limite de 30m² de surface de plancher.

Dans les secteurs soumis au principe de valorisation paysagère et patrimoniale sont autorisés :

- Les aménagements ayant pour vocation la valorisation patrimoniale et paysagère du site.

Dans les secteurs soumis au principe de retrait paysager sont autorisés :

- Les annexes des habitations principales sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Dans les secteurs soumis à la zone d'aménagement paysager :

- Les aménagements ayant pour vocation la valorisation paysagère du site.

Article AU3 : Accès et voirie

Pas de prescription particulière.

Article AU4 : Desserte par les réseaux

Pas de prescription particulière.

Article AU5 : Caractéristique des terrains

Pas de prescription particulière.

Article AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pas de prescription particulière

Article AU7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pas de prescription particulière.

Article AU8 : Implantation des constructions sur une même propriété

Pas de prescription particulière.

Article AU9 : Emprise des constructions

Pas de prescription particulière.

Article AU10 : Hauteur des constructions

Pas de prescription particulière.

Article AU11 : Aspect extérieur des constructions

Pas de prescription particulière.

Article AU12 : Stationnement des véhicules

Pas de prescription particulière.

Article AU13 : Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction, installation, aire de jeux ou de stationnement doivent faire l'objet d'un entretien régulier et correct.

Article AU14 : COS

Sans objet.

Chapitre 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa.

La zone AUa est référencée au plan par l'indice AUa et délimitée par des tirets longs.

Caractère de la zone AUa : La zone AUa se situe au Village. Elle vise la concrétisation et l'extension mesurée du Village, en investissant des espaces creux et des secteurs non bâtis dans la continuité immédiate du tissu constitué. Elle a vocation à accueillir principalement de l'habitat, sous réserve de compatibilité avec les orientations d'aménagements posées dans la pièce 1b du PLU. Elle comprend un secteur AUlo destinée à des opérations locatives. La zone AU est concernée par le principe de retrait paysager.

AUa1 : Types d'occupations ou d'utilisations du sol interdits

- ⇒ Les constructions et installations à usage industriel ou agricole ou d'entrepôt.
- ⇒ L'ouverture de carrières.
- ⇒ Les installations classées visées par l'article 1 de la loi n°76.663 du 19 juillet 1976, sauf celles visées à l'article AUa2.
- ⇒ Les accueils temporaires et de loisirs, à savoir : les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et de caravanes, l'installation d'habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs et les parcs de loisirs.
- ⇒ Le comblement des mares et les constructions dans un périmètre de 20m à compter des bords des mares
- ⇒ Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de tout autre déchet.
- ⇒ Dans les secteurs soumis au principe de retrait paysager :
 - Toute construction et occupation non mentionnées à l'article UA2.

AUa2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

- ⇒ **Les constructions et les aménagements nécessaires à l'implantation des différents réseaux et voies** (eau potable, assainissement, électricité, voirie, etc.), y compris les bassins de rétention des eaux pluviales, sous réserve d'un impact maîtrisé sur le milieu naturel et les paysages et à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone. Certains des articles AUa3 à AUa13 pourront alors ne pas être appliqués.
- ⇒ **Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement définies au PLU dans la pièce 1b.**
- ⇒ **Les aires de jeux et de stationnement**, sous réserve qu'elles soient ouvertes au public.
- ⇒ **Les exhaussements et les affouillements**, à condition qu'ils répondent à des nécessités de régulation du ruissellement ou techniquement nécessaires pour l'assise des constructions et installations.
- ⇒ **Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées repérées au plan de zonage par une trame spécifique**, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence de ce risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes. Elle s'applique en revanche aux projets de reconstruction après sinistre.
- ⇒ **Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement des indices de cavités**, le pétitionnaire est incité à s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.
- ⇒ Dans les secteurs soumis au principe de retrait paysager sont autorisés :
 - Les annexes des habitations principales sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Dans l'ensemble de la zone AUa, à l'exception du secteur AUalo

- ⇒ **Les constructions et utilisations du sol à usage d'artisanat, de commerce, de bureaux et de service**, leurs extensions et annexes, sous réserve de compatibilité avec la vocation principale de la zone, n'engendrant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat environnant et dont l'implantation correspond à des besoins strictement nécessaires à la vie quotidienne et ne dépassant pas 200 m² de SHON.
- ⇒ **Les constructions et installations soumises à déclaration ou autorisation dans le cadre du régime des installations classées**, sous réserve des dispositions cumulatives suivantes : être compatibles avec la vocation principale de la zone, dont l'exploitation correspond à des besoins de la vie quotidienne, qui ne présentent pas de grands dangers ou gênes pour le voisinage et l'environnement, et que des dispositions soient prises pour limiter tout risque d'incendie et en éviter la propagation.
- ⇒ **L'extension et la modification des installations classées**, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et des nuisances et que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.

Et dans le secteur AUa0

⇒ **Les constructions à usage d'habitat, sous réserve d'un usage locatif.**

Article AUa3 : Accès et voirie

Les accès et la voirie seront étudiés à l'échelle de l'ensemble de la zone et des conséquences sur le trafic local.

Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement de la pièce 1b du PLU, notamment :

- Aucun accès direct n'est autorisé sur les voies publiques.
- Les accès créés sur les voies publiques seront à pans coupés.
- La desserte interne sera organisée selon un principe de hiérarchisation.
- Les circulations douces seront intégrées à la conception de la voirie de desserte.

Aucun accès n'est autorisé sur la RD80.

En cas de pose d'un portail, il est exigé un retrait d'au moins 5 mètres de la limite de chaussée pour les constructions à usage d'habitation.

Les sorties jumelées sont fortement déconseillées.

En outre, il est rappelé que :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Tout projet doit permettre par l'implantation de voiries internes l'accès aux terrains qui, par le fait de cette opération, ne présenteraient plus d'accès automobile direct sur les voies publiques.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.
- Les voies nouvelles créées doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.
- Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, en particulier lorsque les conditions de visibilité ne sont pas suffisantes (exemples : sortie de garage ne présentant pas de condition de visibilité suffisante, pose d'un portail selon un retrait insuffisant pour permettre l'arrêt ou le stationnement en dehors des voies et espaces publics, etc.)

Article AUa4 : Desserte par les réseaux**Eau et Electricité :**

Toute construction projetée doit être alimentée en eau et électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

Tout lotissement doit être desservi par un réseau interne de distribution d'eau potable sous pression et un réseau de distribution d'électricité.

Desserte en eau industrielle

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services compétents.

Assainissement - Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).
- Tout lotissement ou groupe de constructions doit être desservi par un réseau interne d'assainissement raccordé au réseau d'assainissement public existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).
- Le réseau interne d'assainissement des eaux usées de tout lotissement ou groupe d'habitations doit faire l'objet d'essais de réception, inspection télévisée, essais d'étanchéité (air et/ou eau) et tests de compactage.

- En l'absence de réseau d'assainissement public au moment de la demande, les usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande du permis de construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher dans les meilleurs délais, délai qui ne devra pas être supérieur à deux ans, à leurs propres frais, sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Assainissement Eaux pluviales :

Le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales (conformément à l'article 641 du Code Civil).

Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cas de réalisation de lotissements ou groupe de constructions, des aménagements tels qu'un bassin de rétention ou tout autre dispositif devront être réalisés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués de la propriété. En particulier, il y a lieu de prévoir :

- des fossés destinés à la récupération des eaux pluviales et à leur évacuation ;
- des équipements et ouvrages permettant de réguler le débit des eaux de ruissellement et de les traiter avant rejet (tels : structures-réservoirs pour les parcs de stationnement, chaussées et aires de services ; enrobé drainant, couche poreuse, matériau réservoir de type ballast sur géomembrane étanche par exemple ; cunette infiltrante ; bassin de retenue principal et bassins intermédiaires chaque fois que la surface à aménager ne réserve pas suffisamment de surface poreuse)
- la récupération des eaux de ruissellement issues des chaussées, toitures et bâtiments qui devront faire l'objet d'un traitement particulier (exemple ; décanteur, déshuileur)

Electricité et téléphone :

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés.

En cas de création de lotissements ou d'ensembles groupés, à usage d'habitation ou d'activités, les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain.

Article AUa5 : Caractéristique des terrains

Pas de prescription particulière.

Article AUa6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement définies dans la pièce 1b du PLU.

A l'exception des équipements collectifs, tout projet doit respecter les prescriptions suivantes :

- Les constructions doivent être implantées selon une marge de recul d'au moins vingt mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD80.
- Les constructions principales respecteront un recul minimum de cinq mètres compté depuis la limite d'emprise des autres voies. Cette prescription ne s'applique pas dans le secteur AUalo.

Article AUa7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement définies dans la pièce 1b du PLU.

Il n'est pas fixé de prescription pour les équipements collectifs.

Pour tout autre projet, la distance comptée horizontalement de tout point du b
limite séparative 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 3 mètres ($d=h/2 \geq 3m$).

Article AUa8 : Implantation des constructions sur une même propriété

Pas de prescription particulière.

Article AUa9 : Emprise des constructions

L'emprise au sol de la construction principale ne dépassera pas 18% de la superficie du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux équipements collectifs et dans le secteur AUalo.

Article AUa10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 3 niveaux habitables, soit R+1+combles. Dans tous les cas la hauteur des bâtiments est limitée à 10 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel, à l'exception des bâtiments d'intérêt collectif pour lesquels il n'est pas fixé de prescriptions.

Article AUa11 : Aspect extérieur des constructions

Les constructions de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site.

Malgré les dispositions qui suivent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de non aggravation de l'écart par rapport à la règle et que l'ensemble soit en harmonie avec la construction existante.

Les garages en sous-sol sont fortement déconseillés.

Les pentes de toiture feront :

- 35° minimum pour les constructions principales à usage d'habitation
- 20° minimum pour les annexes aux habitations.

Les monopentes sont autorisées pour les annexes accolées à un pignon ou à un mur existant au moins aussi haut.

Les toits terrasses sont autorisés pour 20% au plus de l'emprise au sol de la construction et sous réserve de s'intégrer dans une composition d'ensemble des toitures présentes sur le terrain d'assiette du projet. Les toits plats sont autorisés pour les annexes et dépendances non contiguës à la construction principale.

Les matériaux de couverture autorisés sont l'ardoise, la tuile plate et les matériaux similaires.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings...) doivent être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure.

Pour les extensions et les annexes vitrées des habitations et sous réserve d'intégration aux bâtiments existants, les matériaux transparents ou translucides seront autorisés comme matériaux de construction et de couverture.

Le choix des couleurs :

- se rapprochera des couleurs et matériaux extraits localement ;
- s'inscrira dans le paysage ;
- les couleurs claires et « criardes » sont proscrites, notamment le blanc pur.

Les matériaux et couleurs de façade et de toiture d'un bâtiment devront présenter une harmonie générale.

Clôtures :

Le long des voies, les seules clôtures autorisées sont :

- Les murs bahut d'une hauteur maximale de 80 cm surmontés d'un dispositif à claire-voie ou non.
- Les clôtures végétales doublées ou non de grillage : dans ce cas, le grillage posé à l'intérieur de la parcelle.

En limite de parcelles, les seules clôtures autorisées sont :

- Les murs pleins
- Les grillages doublés ou non de haies

Les plaques de béton sont interdites

La hauteur maximale des clôtures est de 1.80 m

Les constructions devront s'accompagner de l'aménagement d'un espace vert d'un seul tenant représentant au moins 20% de l'emprise parcellaire.

PROMOTION DES ENERGIES RENOUVELABLES : Les constructions ou ouvrages qui ne respectent pas le caractère général des règles de cet article, lorsque le recours à des techniques nouvelles ou à des matériaux nouveaux (constructions Haute qualité Environnementale, constructions écologiques et bioclimatiques, à basse ou très basse énergie, à énergie passive, à énergie positive, ou à énergie renouvelable) le justifie, pourront être autorisées sous réserve de leur bonne intégration architecturale et paysagère.

Article AUa12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules et engins correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², accès compris. Des aires de stationnement collectif de superficie limitée pourront être autorisées au sein d'espaces plantés situés à proximité d'îlot(s) d'habitation.

En outre :

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places par logement créé.
- Pour les hôtels et restaurants, il est exigé une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant et une place par chambre. Pour les établissements qui abritent simultanément ces deux activités, le nombre pris en compte est le plus élevé des deux.
- Pour les constructions à vocation artisanale, d'entrepôt ou de bureaux ou services créant plus de dix emplois, il est exigé une place de stationnement pour 1.5 emploi.
- Pour les constructions à usage commercial, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente
- Pour les autres constructions et installations, notamment à usage de bureaux, d'activités ou de services, les surfaces destinées aux aires de stationnement seront déterminées en fonction des caractéristiques propres à chaque établissement, compte tenu notamment de leur surface de plancher, de la nature des activités exercées, du nombre de personnes pouvant être reçues, de l'effectif du personnel, du nombre de véhicules de service.

Article AUa13 : Espaces libres et plantations

20 % de la superficie du terrain devront être aménagés en espace verts planté d'un seul tenant lié à une composition paysagère cohérente avec les caractéristiques paysagères, bâties et urbaines dans lesquelles le projet s'insère (exemple : alternance de hauteurs, de plantations éparées ou en bosquets...).

Les parties de parcelles situées entre la façade des constructions nouvelles et la limite de la voie publique ou privée qui les borde peuvent être traitées en espaces verts, parking, terrasse, etc.... mais doivent faire l'objet d'un aménagement paysager conçu en rapport avec le caractère de la voie qui les borde.

En cas de clôture végétale, les plantations devront être choisies parmi les essences locales. On notera notamment que le thuya et le laurier palme sont interdits.

Les parcs de stationnement publics ou privés à l'air libre, d'une capacité de stockage supérieure à 10 véhicules doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans laquelle la superficie réservée aux espaces verts plantés ne doit pas être inférieure à 15 % de la superficie totale du parc.

Les éléments repérés par une trame spécifique au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et 23 sont soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.

Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement définies dans la pièce 1a du PLU.

Article AUa14 : COS

Non réglementé

Envoyé en préfecture le 12/04/2019

Reçu en préfecture le 12/04/2019

Affiché le

ID : 027-200066405-20190403-CC_DD_41_2019-DE

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.

La zone A est référencée au plan par l'indice A et délimitée par des tirets longs.

Caractère de la zone A : La zone A est une zone de protection agricole qui regroupe les terres utilisées pour l'agriculture ainsi que les exploitations agricoles pérennes. Elle permet l'installation d'exploitations agricoles et les équipements collectifs.

Elle comprend un secteur Aa où les constructions sont interdites.

Les zones A et Aa sont concernées par un principe de protection des lisières forestières et par le risque ruissellement.

Article A1 : Types d'occupations ou d'utilisations du sol interdits

⇒ Ce qui n'est pas mentionné à l'article A2 est interdit.

Le comblement des mares et les constructions dans un périmètre de 20m à compter des bords des mares

Dans les secteurs soumis à la protection des lisières forestières :

- Toute construction ou opération non mentionnée à l'article A2.

Dans les secteurs soumis au risque de ruissellement :

- Toute construction et occupation non mentionnées à l'article A2.

Article A2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

Dans l'ensemble de la zone A

⇒ **Les constructions et les aménagements nécessaires à l'implantation des différents réseaux et voies** (eau potable, assainissement, électricité, voirie, etc., y compris les bassins de rétention des eaux pluviales), sous réserve d'un impact maîtrisé sur le milieu naturel et les paysages et à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone. Certains des articles A3 à A13 pourront alors ne pas être appliqués.

⇒ **Les exhaussements et affouillements**, à condition qu'ils répondent à des nécessités de régulation du ruissellement ou techniquement nécessaires pour l'assise des constructions ou installations.

⇒ **Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées repérées au plan de zonage par une trame spécifique**, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme tant que la présence de ce risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes. Elle s'applique en revanche aux projets de reconstruction après sinistre.

⇒ **Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement des indices de cavités**, le pétitionnaire est incité à s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

Dans les secteurs soumis au risque de ruissellement :

- Les aménagements qui ne font pas obstacle au passage de l'eau,
- Les aménagements ayant pour objet de réduire les risques.

Dans les secteurs soumis au principe de protection des lisières forestières seuls sont tolérés :

- Les aménagements ayant pour vocation la valorisation écologique et paysagère des sites,
- Les extensions limitées et annexes contiguës aux constructions existantes, dans une limite de 30% de l'emprise au sol de la constructions initiale, et ce dans une limite de 30m² de surface de plancher.

Et dans l'ensemble de la zone A, à l'exception du secteur Aa

⇒ **Les constructions à usage agricole**, leurs extensions et annexes, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'environnement existant ou projeté.

⇒ **Les constructions à usage d'habitation**, leurs extensions et annexes, dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité du siège d'exploitation agricole et sous réserve que leur situation dans la zone agricole soit justifiée par des nécessités fonctionnelles et qu'elles ne constituent pas un mitage de cette zone.

⇒ **Les constructions à usage sportif, culturel, de loisirs ou d'hébergement**, leurs extensions et annexes, sous réserve d'un lien direct avec les activités agricoles, compatible avec le caractère de la zone.

⇒ **Les équipements collectifs**, leurs aménagements et extensions, sous réserve de leur insertion paysagère.

⇒ **Les installations classées** et leurs extensions, dans la mesure où les conditions cumulatives suivantes sont remplies : elles satisfont la législation en vigueur les concernant, elles sont liées à l'activité agricole et il ne subsiste pas pour le voisinage de nuisance ou de gêne de nature à rendre indésirable de telles installations dans les zones alentour

⇒ **L'aménagement, la réhabilitation et la transformation**, sous réserve de compatibilité avec la destination de la zone. Tout ou partie des articles A6 à A12 pourra alors ne pas être appliqué si ceux-ci rendent le projet impossible.

⇒ **La reconstruction des bâtiments sinistrés**, sous réserve d'un usage identique avant sinistre ou compatible avec le caractère de la zone. Tout ou partie des articles A5 à A12 pourra alors ne pas être appliqué si ceux-ci rendent la construction impossible.

Article A3 : Accès et voirie

Aucun accès n'est autorisé sur la RD80.

En cas de pose d'un portail, il est exigé un retrait d'au moins 5 mètres de la limite de chaussée pour les constructions à usage d'habitation.

En outre, il est rappelé que :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Tout projet doit permettre par l'implantation de voiries internes l'accès aux terrains qui, par le fait de cette opération, ne présenteraient plus d'accès automobile direct sur les voies publiques.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.
- Les voies nouvelles créées doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.
- Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, en particulier lorsque les conditions de visibilité ne sont pas suffisantes (exemples : sortie de garage ne présentant pas de condition de visibilité suffisante, pose d'un portail selon un retrait insuffisant pour permettre l'arrêt ou le stationnement en dehors des voies et espaces publics, etc.)

Article A4 : Desserte par les réseaux

Eau et Electricité :

Toute construction projetée doit être alimentée en eau et électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées.

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

Desserte en eau industrielle

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services compétents.

Assainissement - Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).
- Tout lotissement ou groupe de constructions doit être desservi par un réseau interne d'assainissement raccordé au réseau d'assainissement public existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).
- Le réseau interne d'assainissement des eaux usées de tout lotissement ou groupe d'habitations doit faire l'objet d'essais de réception, inspection télévisée, essais d'étanchéité (air et/ou eau) et tests de compactage.
- En l'absence de réseau d'assainissement public au moment de la demande du pétitionnaire, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande du permis de construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher dans les meilleurs délais, délai qui ne devra pas être supérieur à deux ans, à leurs propres frais, sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Assainissement Eaux pluviales :

Le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales (conformément à l'article 641 du Code Civil).

Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cas d'un projet présentant une surface imperméabilisée importante, des aménagements tels qu'un bassin de rétention ou tout autre dispositif devront être réalisés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués de la propriété.

Electricité et téléphone :

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés.

Article A5 : Caractéristique des terrains

Pas de prescription particulière.

Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales à usage d'habitation et les nouveaux bâtiments agricoles seront implantés respecteront un recul :

- D'au moins vingt mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD80.
- D'au moins cinq mètres de la limite d'emprise des autres voies.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs.

Ces prescriptions peuvent ne pas être appliquées aux extensions, aménagements, réhabilitations ou transformations des bâtiments existants au moment de l'approbation du PLU, si elles n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la voie publique. Cette disposition vise notamment les immeubles qui, par leur qualité architecturale ou patrimoniale, leur destination actuelle ou tout autre motif, méritent d'être conservés.

Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative 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 3 mètres ($d = h/2 \geq 3m$). Cette prescription ne s'applique pas aux équipements collectifs.

Les bâtiments agricoles en limite de zone N respecteront un retrait minimum de dix mètres comptés depuis la limite de cette zone N.

Article A8 : Implantation des constructions sur une même propriété

Pas de prescription particulière.

Article A9 : Emprise des constructions

Dans les secteurs soumis au principe de protection des lisières forestières seuls sont tolérées les extensions limitées et annexes contiguës aux habitations existantes, dans une limite de 30% de l'emprise au sol de la constructions initiale, et ce dans une limite de 30m² de surface de plancher.

Article A10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 3 niveaux habitables, soit R+1+combles. Dans tous les cas la hauteur des bâtiments est limitée à 10 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel, à l'exception

des bâtiments d'intérêt collectif pour lesquels il n'est pas fixé de prescriptions même du bâtiment (exemples : silo).

Cette limitation de hauteur ne s'applique pas à la reconstruction après sinistre, l'aménagement, la transformation, la réhabilitation ou l'extension mesurée des constructions existantes à l'approbation du PLU qui ne respecteraient pas ces règles, sous réserve toutefois de non aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Article A11 : Aspect extérieur des constructions

Les constructions de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site.

Malgré les dispositions qui suivent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de non aggravation de l'écart par rapport à la règle et que l'ensemble soit en harmonie avec la construction existante.

Les garages en sous-sol sont fortement déconseillés.

Les pentes de toiture feront :

- 35° minimum pour les constructions principales à usage d'habitation
- 20° minimum pour les annexes aux habitations.

Les monopentes sont autorisées pour les annexes accolées à un pignon ou à un mur existant au moins aussi haut.

Les toits terrasses sont autorisés pour 20% au plus de l'emprise au sol de la construction et sous réserve de s'intégrer dans une composition d'ensemble des toitures présentes sur le terrain d'assiette du projet. Les toits plats sont autorisés pour les annexes et dépendances non contiguës à la construction principale.

Les matériaux de couverture autorisés sont l'ardoise, la tuile plate et les matériaux similaires.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings...) doivent être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure. Pour les extensions et les annexes vitrées des habitations et sous réserve d'intégration aux bâtiments existants, les matériaux transparents ou translucides seront autorisés comme matériaux de construction et de couverture.

Le choix des couleurs :

- se rapprochera des couleurs et matériaux extraits localement ;
- s'inscrira dans le paysage ;
- les couleurs claires et « criardes » sont proscrites, notamment le blanc pur.

Les matériaux et couleurs de façade et de toiture d'un bâtiment devront présenter une harmonie générale.

Clôtures :

Le long des voies, les seules clôtures autorisées sont :

- Les murs bahut d'une hauteur maximale de 80 cm surmontés d'un dispositif à claire-voie ou non.
- Les clôtures végétales doublées ou non de grillage : dans ce cas, le grillage posé à l'intérieur de la parcelle.

En limite de parcelles, les seules clôtures autorisées sont :

- Les murs pleins
- Les grillages doublés ou non de haies

Les plaques de béton sont interdites.

La hauteur maximale des clôtures est de 1.80 m

PROMOTION DES ENERGIES RENOUVELABLES : Les constructions ou ouvrages qui ne respectent pas le caractère général des règles de cet article, lorsque le recours à des techniques nouvelles ou à des matériaux nouveaux (constructions Haute qualité Environnementale, constructions écologiques et bioclimatiques, à basse ou très basse énergie, à énergie passive, à énergie positive, ou à énergie renouvelable) le justifie, pourront être autorisées sous réserve de leur bonne intégration architecturale et paysagère.

Article A12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules et engins correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², accès compris.

Il est exigé 2 places de stationnement pour les constructions à usage d'habitation.

Article A13 : Espaces libres et plantations

Le pétitionnaire devra s'assurer d'une intégration cohérente du bâti dans l'espace (de hauteurs, de plantations éparses ou en bosquets...).

Les parties de parcelles situées entre la façade des constructions nouvelles et la limite de la voie publique ou privée qui les borde peuvent être traitées en espaces verts, parking, terrasse, etc... mais doivent faire l'objet d'un aménagement paysager conçu en rapport avec le caractère de la voie qui les borde.

En cas de clôture végétale, les plantations devront être choisies parmi les essences locales. Il est rappelé que le thuya et le laurier palme sont interdits.

Les silos ou les hangars importants doivent être masqués par la plantation d'un rideau d'arbres choisis dans la liste des essences locales.

Une attention particulière devra être portée à la qualité du traitement paysager des espaces visibles depuis les RD80.

Article A14 : COS

Sans objet.

Envoyé en préfecture le 12/04/2019

Reçu en préfecture le 12/04/2019

Affiché le

ID : 027-200066405-20190403-CC_DD_41_2019-DE

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.

La zone N est référencée au plan par l'indice N et délimitée par des tirets longs.

Caractère de la zone N : La zone N vise la protection du site, des paysages et de l'environnement. Elle couvre le site de la Mésangère, les espaces boisés classés, les espaces sensibles au mitage, le site du Framboisier. Elle concerne aussi des espaces bâtis enclavés dans l'espace agricole, et dont il s'agit d'assurer le maintien et une évolution cohérente.

La zone N est concernée par le risque ruissellement.

La zone N est concernée par la présence d'une zone inconstructible d'aménagement paysager.

Elle comprend un secteur Nh correspondant à des possibilités limitées de construction, en cohérence avec le bâti limitrophe à vocation principale d'habitat.

Elle comprend aussi un secteur Nr dédié aux espaces nécessaires au développement de la maison de retraite.

L'ensemble de la zone naturelle est concerné par un principe de protection des lisières forestières.

Article N1 : Types d'occupations ou d'utilisations du sol interdits

⇒ Ce qui n'est pas mentionné à l'article N2 est interdit.

Le comblement des mares et les constructions dans un périmètre de 20m à compter des bords des mares

Dans les secteurs soumis au risque de ruissellement :

- Toute construction et occupation non mentionnées à l'article UA2.

Dans les secteurs soumis au principe de protection des lisières forestières :

- Toute construction et occupation non mentionnées à l'article UA2.

Article N2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

⇒ **Les constructions et les aménagements nécessaires à l'implantation des différents réseaux et voies** (eau potable, assainissement, électricité, voirie, etc., y compris les bassins de rétention des eaux pluviales), sous réserve d'un impact maîtrisé sur le milieu naturel et les paysages et à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone. Certains des articles N3 à N13 pourront alors ne pas être appliqués.

⇒ **Les extensions et annexes des constructions existantes**, sous réserve d'intégration dans le site et l'environnement.

⇒ **Les équipements publics**, leurs extensions et annexes, sous réserve d'intégration dans le site et l'environnement.

⇒ **La reconstruction après sinistre, le changement de destination, l'aménagement, la transformation et la réhabilitation**, sous réserve d'un usage compatible avec le caractère de la zone. Tout ou partie des articles 5 à 12 pourront alors ne pas être appliqués si ceux-ci rendent le projet impossible.

⇒ **Les aires de jeux et de sport** ainsi que les aires de stationnement, sous réserve d'être ouvertes au public.

⇒ **Les exhaussements et affouillements**, à condition qu'ils répondent à des nécessités de régulation du ruissellement ou techniquement nécessaires pour l'assise des constructions ou installations.

⇒ **Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées repérées au plan de zonage par une trame spécifique**, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme tant que la présence de ce risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes. Elle s'applique en revanche aux projets de reconstruction après sinistre.

⇒ **Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement des indices de cavités**, le pétitionnaire est incité à s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

Dans les secteurs soumis au risque de ruissellement :

- Les aménagements qui ne font pas obstacle au passage de l'eau,
- Les aménagements ayant pour objet de réduire les risques.

Dans les secteurs soumis au principe de protection des lisières forestières seuls sont tolérés :

- Les aménagements ayant pour vocation la valorisation écologique et paysagère des sites,
- Les extensions limitées et annexes contiguës aux habitations existantes, dans une limite de 30% de l'emprise au sol de la constructions initiale, et ce dans une limite de 30m² de surface de plancher.

Dans les secteurs soumis à la zone d'aménagement paysager :

- Les aménagements ayant pour vocation la valorisation paysagère du site.

Et dans le secteur Nh

⇒ Les constructions et utilisations à usage d'habitation, leurs extensions et annexes, sous réserve de compatibilité avec le site et l'environnement.

Et dans le secteur Nr

⇒ Les équipements collectifs, leurs extensions et annexes, sous réserve d'intégration dans le site et l'environnement et de lien avec les équipements en place.

Article N3 : Accès et voirie

Aucun accès n'est autorisé sur la RD80.

En cas de pose d'un portail, il est exigé un retrait d'au moins 5 mètres de la limite de chaussée pour les constructions à usage d'habitation.

Les sorties jumelées sont fortement déconseillées.

En outre, il est rappelé que :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Tout projet doit permettre par l'implantation de voiries internes l'accès aux terrains qui, par le fait de cette opération, ne présenteraient plus d'accès automobile direct sur les voies publiques.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.
- Les voies nouvelles créées doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.
- Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, en particulier lorsque les conditions de visibilité ne sont pas suffisantes (exemples : sortie de garage ne présentant pas de condition de visibilité suffisante, pose d'un portail selon un retrait insuffisant pour permettre l'arrêt ou le stationnement en dehors des voies et espaces publics, etc.)

Article N4 : Desserte par les réseaux**Eau et Electricité :**

Toute construction projetée doit être alimentée en eau et électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées.

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

Desserte en eau industrielle

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services compétents.

Assainissement - Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).
- Tout lotissement ou groupe de constructions doit être desservi par un réseau interne d'assainissement raccordé au réseau d'assainissement public existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).
- Le réseau interne d'assainissement des eaux usées de tout lotissement ou groupe d'habitations doit faire l'objet d'essais de réception, inspection télévisée, essais d'étanchéité (air et/ou eau) et tests de compactage.
- En l'absence de réseau d'assainissement public au moment de la demande du pétitionnaire, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande du permis de construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé, en respectant ses

caractéristiques (système séparatif ou unitaire). Les intéressés seront, se brancher dans les meilleurs délais, délai qui ne devra pas être supérieur à deux ans, à leurs propres frais, sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Assainissement Eaux pluviales :

Le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales (conformément à l'article 641 du Code Civil).

Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cas d'un projet présentant une surface imperméabilisée importante, des aménagements tels qu'un bassin de rétention ou tout autre dispositif devront être réalisés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués de la propriété.

Electricité et téléphone :

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés.

Article N5 : Caractéristique des terrains

Pas de prescription particulière.

Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales seront implantées selon un recul minimum de cinq mètres de la limite d'emprise des voies.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs.

Ces prescriptions peuvent ne pas être appliquées aux extensions, aménagements, réhabilitations ou transformations des bâtiments existants au moment de l'approbation du PLU, si elles n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la voie publique. Cette disposition vise notamment les immeubles qui, par leur qualité architecturale ou patrimoniale, leur destination actuelle ou tout autre motif, méritent d'être conservés.

Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire 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 3 mètres ($d = h/2 \geq 3m$). Cette prescription ne s'applique pas aux équipements collectifs.

Malgré les dispositions précédentes, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants au moment de l'approbation du PLU et ne respectant pas déjà ces règles d'implantation peuvent être autorisées, si elles n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble des limites séparatives. Cette disposition vise notamment les immeubles qui, par leur qualité architecturale ou patrimoniale, leur destination actuelle ou tout autre motif, méritent d'être conservés.

h. Règlement après modification

A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment 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 trois mètres ($d=h/2 \geq 3m$). Cette prescription ne s'applique pas aux équipements collectifs.

Malgré ces dispositions, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants au moment de l'approbation du PLU et ne respectant pas déjà ces règles d'implantation peuvent être autorisées, si elles n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble des limites séparatives. Cette disposition vise notamment les immeubles qui, par leur qualité architecturale ou patrimoniale, leur destination actuelle ou tout autre motif, méritent d'être conservés. »

Article N8 : Implantation des constructions sur une même propriété

L'évolution des bâtiments existants, leurs annexes et extensions, sont autorisées sous réserve :

- de ne pas excéder 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport au bâtiment existant, dans la limite de 30m²
- d'être implantées dans un périmètre de 30m autour du bâtiment existant

Article N9 : Emprise des constructions

L'emprise au sol de la construction principale ne dépassera pas 21% de la superficie du terrain.

Dans les secteurs soumis au principe de protection des lisières forestières seuls sont tolérées les extensions limitées et annexes contiguës aux habitations existantes, dans une limite de 30% de l'emprise au sol de la constructions initiale, et ce dans une limite de 30m² de surface de plancher.

Article N10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 3 niveaux habitables, soit R+1+combles. Dans tous les cas la hauteur des bâtiments est limitée à 10 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.

Cette limitation de hauteur ne s'applique pas à la reconstruction après sinistre, l'aménagement, la transformation, la réhabilitation ou l'extension mesurée des constructions existantes à l'approbation du PLU qui ne respecteraient pas ces règles, sous réserve toutefois de non aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Article N11 : Aspect extérieur des constructions

Les constructions de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site.

Malgré les dispositions qui suivent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de non aggravation de l'écart par rapport à la règle et que l'ensemble soit en harmonie avec la construction existante.

Les garages en sous-sol sont fortement déconseillés.

Les pentes de toiture feront :

- 35° minimum pour les constructions principales à usage d'habitation
- 20° minimum pour les annexes aux habitations.

Les monopentes sont autorisées pour les annexes accolées à un pignon ou à un mur existant au moins aussi haut.

Les toits terrasses sont autorisés pour 20% au plus de l'emprise au sol de la construction et sous réserve de s'intégrer dans une composition d'ensemble des toitures présentes sur le terrain d'assiette du projet. Les toits plats sont autorisés pour les annexes et dépendances non contiguës à la construction principale.

Les matériaux de couverture autorisés sont l'ardoise, la tuile plate et les matériaux similaires.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings...) doivent être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure.

Pour les extensions et les annexes vitrées des habitations et sous réserve d'intégration aux bâtiments existants, les matériaux transparents ou translucides seront autorisés comme matériaux de construction et de couverture.

Le choix des couleurs :

- se rapprochera des couleurs et matériaux extraits localement ;
- s'inscrira dans le paysage ;
- les couleurs claires et « criardes » sont proscrites, notamment le blanc pur.

Les matériaux et couleurs de façade et de toiture d'un bâtiment devront présenter une harmonie générale.

Clôtures :

Le long des voies, les seules clôtures autorisées sont :

- Les murs bahut d'une hauteur maximale de 80 cm surmontés d'un dispositif à claire-voie ou tison.
- Les clôtures végétales doublées ou non de grillage : dans ce cas, le grillage posé à l'intérieur de la parcelle.

En limite de parcelles, les seules clôtures autorisées sont :

- Les murs pleins
- Les grillages doublés ou non de haies

Les plaques de béton sont interdites

La hauteur maximale des clôtures est de 1.80 m

Les murs bahuts sont autorisés en limite de propriété le long des chemin communaux dans une hauteur maximale de 1.80m, sous réserve d'éviter l'édification de barrières visuelles ne permettant pas une bonne intégration dans l'environnement.

PROMOTION DES ENERGIES RENOUVELABLES : Les constructions ou ouvrages qui ne respectent pas le caractère général des règles de cet article, lorsque le recours à des techniques nouvelles ou à des matériaux nouveaux (constructions Haute qualité Environnementale, constructions écologiques et bioclimatiques, à basse ou très basse énergie, à énergie passive, à énergie positive, ou à énergie renouvelable) le justifie, pourront être autorisées sous réserve de leur bonne intégration architecturale et paysagère.

Article N12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules et engins correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², accès compris.

En outre :

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places par logement créé.
- Pour les autres constructions et installations, les surfaces destinées aux aires de stationnement seront déterminées en fonction des caractéristiques propres à chaque établissement.

Article N13 : Espaces libres et plantations

15 % de la superficie du terrain devront être aménagés en espaces verts plantés liés à une composition paysagère cohérente avec les caractéristiques paysagères, bâties et urbaines dans lesquelles le projet s'insère (exemple : alternance de hauteurs, de plantations éparses ou en bosquets...).

Les parties de parcelles situées entre la façade des constructions nouvelles et la limite de la voie publique ou privée qui les borde peuvent être traitées en espaces verts, parking, terrasse, etc... mais doivent faire l'objet d'un aménagement paysager conçu en rapport avec le caractère de la voie qui les borde.

En cas de clôture végétale, les plantations devront être choisies parmi les essences locales. On notera notamment que le thuya et le laurier palme sont interdits.

Les éléments repérés par une trame spécifique au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et 23 sont soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.

Les espaces boisés classés repérés par une trame spécifique au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants et R.113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Une attention particulière devra être portée à la qualité du traitement paysager des espaces visibles depuis les RD80.

Article N14 : COS

Sans objet.

ANNEXE : GLOSSAIRE

ACCES

L'accès correspond à l'espace par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte. Il s'agit soit de la limite donnant directement sur la voie (telle que portail ou porte de garage), soit de l'espace sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage (telle que bande d'accès).

ACTIVITES AGRICOLES (Article L 311-1 du Code Rural)

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil. Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L 722-1 et L 722-20.

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENT DES SOLS

Les affouillements et exhaussements sont soumis à une autorisation préalable à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 m (bassins, travaux de remblai et de déblai...).

AIRE DE STATIONNEMENT

Aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités.

Cette catégorie regroupe les parcs de stationnement publics ou privés, les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion, près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente, les aires de stockage des véhicules, non soumis au régime des installations classées pour l'environnement, les aires d'exposition ou de vente de caravanes...

ALIGNEMENT

L'alignement est la fixation des limites que l'Administration entend assigner au domaine public au droit des propriétés riveraines des voies de communication. A défaut de fixation administrative il est constitué par la limite commune d'un fonds et d'une voie ouverte à la circulation générale. Les dispositions de l'article 6 du règlement de chaque zone s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation publique ou aménagées en impasse.

L'alignement est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé lorsque l'alignement sépare un terrain du domaine public (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). Dans cette dernière hypothèse, l'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de construction, réparation, mûr de clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Les PLU, peuvent prévoir de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés.

ANNEXES

Sont considérés comme annexes, les locaux secondaires d'un seul niveau, éventuellement avec toiture, attenants ou non au bâtiment principal, constituant des dépendances, tels que réserves, remises, garages, etc. d'une hauteur maximale de 3m50 au faîtage ou totale.

CAMPING

Le camping est défini comme une activité de loisirs. Cette dernière est temporaire et/ou saisonnière. Cet élément permet de distinguer le campeur du nomade.

L'abri du campeur est caractérisé par l'absence de moyens de mobilité propres (roues). Il est également transportable et démontable.

La réglementation relative au camping est définie aux articles L 443-1 et R 443-1 du Code de l'Urbanisme. Conformément à ces dispositions, le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise des routes et voies publiques, avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol, sous réserve, le cas échéant, de l'opposition du propriétaire.

En dehors des terrains aménagés, le maire peut, par arrêté, interdire le camping

CARAVANE (Article R 443-1 et suivants du code de l'urbanisme)

La caravane est le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou pour l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction.

Comme les maisons mobiles, les chalets démontables, les bungalows, la caravane qui perd ses moyens de mobilité, entre dans le champ d'application du permis de construire.

Tout stationnement pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, d'une caravane est subordonné à l'obtention d'une autorisation, par le propriétaire du terrain sur lequel elle est installée, ou par toute autre personne ayant la jouissance du terrain,

Toutefois, en ce qui concerne les caravanes qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs, l'autorisation n'est exigée que si le stationnement de plus de trois mois est continu.

L'autorisation de stationnement de caravane n'est pas nécessaire si le stationnement a lieu :

- a) Sur les terrains aménagés permanents pour l'accueil des campeurs et des caravanes, régulièrement autorisés et classés,
- b) A l'intérieur des terrains désignés à l'article R 444-3 b et c,
- c) Sur les terrains aménagés en application de l'article R 443-13 ou
- d) Dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Le stationnement des caravanes, quelle qu'en soit la durée, en dehors des terrains aménagés, peut être interdit par arrêté dans certaines zones pour les motifs indiqués à l'article R 443-10 (tranquillité des habitants, nuisances paysagères, risques), à la demande ou après avis du conseil municipal.

L'arrêté d'interdiction de stationnement des caravanes est pris après avis de la commission départementale de l'action touristique. Faute de réponse de cette commission dans le délai de deux mois à compter de sa consultation, son avis est réputé favorable.

Lorsqu'il n'y a pas de terrains aménagés sur le territoire de la commune, cette interdiction ne s'applique pas, sauf circonstance exceptionnelle, aux caravanes à usage professionnel ni à celles qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs ; L'arrêté mentionné ci-dessus peut seulement limiter le stationnement desdites caravanes à une durée qui peut varier selon les périodes de l'année sans être inférieure à deux jours ni supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage.

COMBLE

L'étage de comble correspond aux niveaux de plancher sous toiture, situé en retrait des étages droits, occupant le volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.

CONSTRUCTION

Le terme générique de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations qui entrent dans le champ d'application du permis de construire, qu'ils soient soumis à permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir ou à déclaration préalable. Il s'agit de toute construction nouvelle ou de travaux (adaptation, réfection, extension etc.) exécutés sur des constructions existantes.

DEROGATION

Les règles définies par un PLU, ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, autre que celles formellement prévues par le règlement. Seules des adaptations mineures peuvent être accordées, le cas échéant.

EMPRISE AU SOL (Article R.420-1 du Code de l'urbanisme)

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

ESPACES BOISES CLASSES

Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. 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.

ESPACES LIBRES ET ESPACES VERTS

Sauf précision contraire des orientations d'aménagement par secteur, les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Les espaces verts correspondent aux espaces libres plantés. Les surfaces dédiées à la réalisation des dispositifs d'assainissement ne sont pas comptabilisées dans les espaces verts exceptés lorsqu'ils font l'objet d'un traitement paysager et sont accessibles au public.

HABITATION LEGERE DE LOISIRS

Construction à usage d'habitation, destinée à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontable ou transportable et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente dans un cadre collectif, notamment les maisons familiales et les villages de vacances. En aucun cas une construction de ce type ne peut être implantée de manière isolée.

HAUTEUR

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre les points les plus hauts de la construction par rapport au sol naturel (niveau du sol existant avant travaux).

INSTALLATION CLASSEE

Les installations classées sont soumises aux articles L511-1 et suivants du Code de l'Environnement (anciennement loi n°76-663 du 19/07/1976). Elles sont soumises à autorisation ou déclaration selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS (Articles L.421-2 et R.421-18 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Les catégories d'installations et travaux divers sont les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités, les garages collectifs de caravanes, les affouillements et exhaussements des sols.

LIMITES SEPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

LOTISSEMENT

Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

MARGE DE REcul ET IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement ; Sa largeur se mesure depuis l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan et jusqu'au mur de la façade.

OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL

Les deux termes « occupation » et « utilisation » permettent de regrouper tous les types d'opérations. Ainsi, par exemple, une construction est une occupation et une aire de stationnement de surface est une utilisation du sol. De plus, ils concernent le sol et le sous sol. Un parking souterrain ou les constructions en volume sont des occupations et utilisations du sol.

Cette notion correspond également à une occupation ou une utilisation physique du sol. En effet, les règles affectant ces utilisations ou occupations du sol s'appliquent indépendamment de la qualité du propriétaire ou de la date d'acquisition du bien.

Le PLU n'a pas vocation à réglementer toutes les occupations et utilisations du sol. Certaines d'entre elles relèvent d'autres législations. Par exemple, l'autorisation ou l'interdiction de certains types de cultures relève du code rural, la publicité et les enseignes sont soumises à une réglementation spécifique ...

OPERATIONS D'ENSEMBLE OU GROUPEES

Constructions à usage d'habitation individuelles réalisées sous forme notamment de permis de construire valant division, ou de lotissement ou d'association foncière urbaine (AFU) de remembrement.

PARCS D'ATTRACTIONS, AIRES DE JEUX ET DE SPORTS OUVERTES AU PUBLIC

Parcs publics, terrains de plein air, stands de tir, pistes cyclistes, golfs, kartings etc.

Ces opérations ne doivent pas comporter des constructions ou ouvrages soumis à permis de construire.

REHABILITATION

Travaux de confortation, de mise au norme d'un bâtiment n'entraînant pas de changement d'affectation.

RESIDENCE MOBILE DE LOISIRS (MOBIL HOME) ET HABITATION LEGERE DE LOISIRS

Selon la norme Afnor 56-410, la résidence mobile de loisirs est un véhicule de loisirs, habitable et transportable, destiné à une occupation temporaire ou saisonnière, ne satisfaisant pas aux exigences pour la construction

Sous peine de perdre son statut de mobil home et d'être soumis à la législation plus contraignante des Habitations Légères de Loisirs (HLL, type chalets, sans roues), la résidence mobile de loisirs doit en plus avoir une surface ne dépassant pas 40 m² et conserver en permanence ses moyens de mobilité et pouvoir être retirée de son emplacement par l'un des 4 côtés.

RETRAIT

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et la limite séparative, sa largeur est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (salles exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

SECTEUR

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières.

STATIONNEMENT

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², accès compris. Les règles relatives au stationnement sont différenciées en fonction de la destination des constructions.

SURFACE DE PLANCHER (Article L.111-14 du Code de l'urbanisme)

La surface de plancher s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

SURFACE TAXABLE (Article R.331-7 du Code de l'urbanisme)

La surface taxable est la surface de plancher de la construction égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre.

TERRAIN NATUREL

Altitude du sol avant tout travaux de terrassement ou de régalaie des terres.

VOIE

La voie constitue la desserte du terrain d'assiette du projet.

ZONE

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex : UA).