

33 016 / 01

Commune d'Asques

Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT



PROCEDURE ANTERIEURE		ELABORATION DU P.L.U	
Approbation du P.O.S le 13/10/1986 Modification du P.O.S le 10/06/1996	Prescrite le 04/04/2002	Arrêtée le 31/07/2006	Approuvée le 16/10/2007
Agence <u>Jean-Louis Montarnier</u> architecture - patrimoine urbanisme - paysage 122 rue de Saint-Genès - 33000 Bordeaux Tel : 05 56 94 02 87 - Fax : 05 56 94 35 49 e mail : agence.jl.montarnier@wanadoo.fr			3.0

SOMMAIRE

NOTICE D'UTILISATION	2
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	8
ZONE UA	9
ZONE UB	19
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	27
ZONE AU	28
ZONE 2AU	36
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	42
ZONE A	43
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	48
ZONE N	49
TITRE VI – DEFINITIONS	56
TITRE VII – ANNEXES	62
Annexe 1 : Permis de construire	63
Annexe 2 : Articles du Règlement National d'Urbanisme applicables même en présence d'un P.L.U.	66
Annexe 3 : Règles d'urbanisme des lotissements et P.L.U.	77
Annexe 4 : Espaces boisés classés	78
Annexe 5 : Emplacements réservés	79
Annexe 6 : Lotissement	82

NOTICE D'UTILISATION

QUE DETERMINE LE P.L.U. ?

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs définis à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme. Notamment, le règlement définit les règles concernant l'implantation des constructions et le droit des sols applicable dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durable. A ces fins, le territoire de la commune est divisé en zones (et secteurs) où sont définis les modes d'occupation et d'utilisation du sol.

Le titre I du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

Il indique sommairement les caractéristiques des grandes divisions par zones et situe les "travaux concernant les constructions existantes".

Les titres II et III déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines et à urbaniser et les autres zones.

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

1 - Repérer la parcelle sur le plan de zonage et la situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par des lettres UA, UB, AU, 2AU, A et N),

2 - Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones :

- ✓ UA, pour UAf
- ✓ UB,
- ✓ AU pour AU et 2AU,
- ✓ A,
- ✓ N.

3 - Dans chaque zone, le droit des sols peut être défini par **quatorze articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres**. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif.

Les quatorze articles que l'on peut retrouver dans chacune des zones sont les suivants :

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
- Article 3 : Accès et voirie
- Article 4 : Desserte par les réseaux
- Article 5 : Caractéristiques des terrains
- Article 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 : Emprise au sol
- Article 10 : Hauteur maximum des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords
- Article 12 : Stationnement

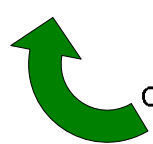
Article 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés

Article 14 : C.O.S.

4 - Pour une bonne compréhension du texte, les définitions des termes techniques sont données en annexe ainsi que des indications sur le permis de construire.

5 - Pour déterminer le droit des sols concernant une parcelle et identifier les contraintes qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité aux documents suivants du dossier P.L.U. :

- * L'annexe "Servitudes d'utilité publique" pour connaître d'autres contraintes réglementaires grevant éventuellement le terrain.
- * Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) qui fixe les contraintes liées aux zones identifiées comme potentiellement inondables.
- * L'annexe n° 2 au présent règlement où sont reproduits les articles du règlement national d'urbanisme qui demeurent applicables même en présence d'un P.L.U..
- * Les annexes sanitaires "Assainissement et Eau potable" qui dressent un état de ces équipements et donnent des préconisations techniques.
- * Les fiches thématiques relatives au patrimoine (bâti, petit patrimoine et patrimoine végétal) développées en application de l'article L 123 1-7 du code de l'urbanisme.
- * Le plan de zonage du P.L.U. lequel mentionne d'autres dispositions d'urbanisme telles que les Espaces Boisés Classés, les Emplacements Réservés, etc ... et indique l'existence éventuelle d'une Zone d'Aménagement Concerté, d'un P.A.E. ou d'un périmètre d'étude, ...
- * Le rapport de présentation qui justifie les limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le présent règlement.
- * Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) pour comprendre le parti d'aménagement et d'urbanisme recherché.



TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement de plan local d'urbanisme est établi en vertu des articles L 123.1 et R 123.9 du code de l'urbanisme.

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune d'ASQUES.

2 - EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1 - Les dispositions des articles L 111.9 et L 111.10 ainsi que R 111-2, R 111-3.2, R 111-4, R111-14.2, R 111-15, R 111-21 et L 111-1.4 du code de l'urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement :

2 - Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :

- les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier P.L.U.),
- les plans de prévention des risques naturels prévisibles : article L 562-1 à L 562-8 du code de l'Environnement,
- la loi du 2 mai 1930 modifiée notamment par celle du 28 décembre 1967 relative aux sites : Articles L 410-1, L 480-1 à L 480-12, R 315-18, R 315-28, R 111-21, R 421-19, R 421-38-5, L 430-1, R 430-12, R 430-15-1, R 430-15-2, R 443-9 du code de l'Urbanisme.
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

3 - L'inscription de l'intégralité du territoire communal en tant que site inscrit entraîne sur les terrains compris dans les limites fixées par l'arrêté d'inscription (toute la commune), l'obligation pour les intéressés de ne pas procéder à des travaux autres que ceux d'exploitation courante en ce qui concerne les fonds ruraux et d'entretien normal en ce qui concerne les constructions sans avoir avisé, quatre mois à l'avance, l'administration de leur intention en application de l'article L341-1 du code de l'Environnement.

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

5 - Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies comme « périmètre à sensibilité archéologique » (Eglise ; vestiges médiévaux église et cimetière, & Château de Barès ; motte, château du Moyen-Âge) sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du code Pénal), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L531-14 du code du Patrimoine.

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. partage le territoire de la commune en quatre catégories de zones :

1°/ Les zones urbaines dites " **zones U** " dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

2°/ Les zones à urbaniser dites " **zones AU** " dans lesquelles les équipements publics sont insuffisants ou inexistantes.

Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de

la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par le PADD et le règlement.

Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U.

3°/ Les zones agricoles dites " **zones A** " à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

4°/ Les zones de richesses naturelles et forestières dites " **zones N** " à protéger en raison d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière soit de leur caractère d'espace naturel.

4 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U.

Il s'agit notamment des occupations et utilisations du sol visées ci-après :

- ❖ les constructions destinées à :
 - l'habitation,
 - l'hébergement hôtelier,
 - les bureaux
 - le commerce,
 - l'industrie,
 - l'artisanat,
 - la fonction d'entrepôt,
 - l'exploitation agricole ou forestière,
- ❖ les lotissements à usage d'habitation ou d'activités,
- ❖ les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation,
- ❖ les installations et travaux divers :
 - aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - aires de stationnement,
 - affouillements et exhaussements de sol,
 - annexes de construction,
 - piscines,
 - clôtures,
- ❖ les carrières,
- ❖ les démolitions,
- ❖ les coupes et abattages d'arbres, en secteur d'espace boisé classé,
- ❖ les défrichements, en dehors d'un secteur d'espace boisé classé,

Il faut ajouter à cela les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services collectifs ainsi que les travaux concernant les bâtiments existants (extension, aménagement, reconstruction).

5 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES PAR LE P.L.U.

Il s'agit notamment des occupations et utilisations du sol visées ci-après :

- ❖ les panneaux d'affichages
- ❖ les installations et travaux divers :
 - parcs d'attractions ouverts au public,
 - dépôts de véhicules,
 - garages collectifs de caravanes,

- affouillements et exhaussements de sol,
- ❖ le stationnement des caravanes, de camping car et le camping,
- ❖ les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes,
- ❖ les aires de service pour les caravanes et camping car
- ❖ les habitations légères de loisirs
- ❖ les maisons mobiles (mobile homes)

6 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Cf. article L 123-1 du code de l'urbanisme).

7 - TRAVAUX CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

L'aménagement, l'extension ou la reconstruction des constructions autorisées dans chaque zone est de droit dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.

L'alinéa "travaux concernant les constructions existantes" inséré dans chacun des articles 2 du règlement, vise quant à lui, à fournir certains droits à aménagement, extension ou reconstruction, pour des constructions existantes ou les projets d'extension ne respectant pas le statut de la zone.

Sauf prescriptions contraires, ces travaux sont également admis dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.

8 - DEFINITIONS

Les définitions nécessaires à la bonne compréhension et à l'application de ce règlement sont annexées en fin de texte.

Les astérisques figurant dans ce texte constituent un renvoi à ces définitions.

9 - ISOLATION PHONIQUE

Les constructions neuves à usage d'habitation, exposées au bruit des voies de transport terrestre, sont soumises à des normes d'isolation phonique conformément à la loi n° 92 1444 du 31.12.1992, du décret n° 95-21 du 21.01.1995 et de l'arrêté du 30.05.1996, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

10 - ZONE SUBMERSIBLE REGLEMENTEE

Il existe un Plan de Prévention des Risques Inondables sur la commune d'Asques approuvé par arrêté préfectoral du 9 mai 2005.

11 – DISTANCE D'IMPLANTATION DES IMMEUBLES AUX COURS D'EAU

L'implantation des constructions ne doit pas se faire à moins de 6,00 mètres du haut de la berge des cours d'eau en vertu de l'article L215-18 du code de l'Environnement qui précise qu'une largeur minimale de 6,00 mètres doit être exempte d'obstacles le long des cours d'eaux non domaniaux.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Symboles particuliers :

- * : Les termes ou expressions repérés par une astérisque sont définis
au titre V du présent règlement.

ZONE UA

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Secteur constitué par la partie ancienne du bourg, du port et du hameau Saint-Martin.

L'architecture ancienne y est dominante. Les constructions y ont un caractère relativement dense à très dense.

Cette zone comprend deux secteurs spécifiques au Port correspondant à des prescriptions particulières :

- ***UAf : Secteurs qui font l'objet d'une protection particulière en raison de l'existence de risques d'éboulement, compte tenu de la présence de falaises instables.***
- ***Une partie de la zone UA du Port fait l'objet d'une protection particulière en raison de l'existence de risques d'inondation compte tenu de la présence de la Dordogne.***

RAPPELS

Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU :

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme.
 - 2) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code.
-

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage industriel.
- b) Les installations classées* pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et soumises à déclaration, à l'exception des dispositions prévues à l'article UA 2.
- c) Les terrains de camping et les terrains de stationnement de caravanes, camping car et mobile home*.
- d) L'ouverture et l'exploitation* de carrières*.
- e) Les chenils.
- f) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - ❖ les dépôts de véhicules* désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme.
 - ❖ les parcs d'attraction ouverts au public*.

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

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UA 1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement d'intérêt collectif, d'hôtellerie, d'artisanat, de commerce, de bureaux et de services, sont admises à condition de respecter :

- d'une part, les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement,
- d'autre part, les prescriptions du PPRI,
- enfin, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes peuvent être autorisées sous conditions adaptées au cas par cas, sous réserve qu'elles ne créent pas de nuisances olfactives et sonores pour le voisinage :

- a) Les constructions à usage d'entrepôt commercial sous réserve qu'elles soient liées à une activité existante dans la zone ou indispensable à la création d'une activité commerciale ou artisanale.
- b) Les constructions à usage agricole, artisanal ou commercial.
- c) L'aménagement et l'extension limitée des installations classées existantes dans le cadre de mises aux normes.
- d) Les installations classées* pour la protection de l'environnement et qui sont liées aux commerces (pressing, boulangerie, chambres funéraires, etc.).

En secteur UAf et sur les zones soumises aux prescription du PPRI uniquement sont autorisés :

- a) Les constructions et installations d'infrastructure et de superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs*.
- b) Les travaux suivants concernant les constructions existantes, avant la publication du présent Plan Local d'Urbanisme, sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande :
 - L'aménagement*,
 - L'extension* mesurée limitée à 30 m²,
 - La reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne ou un dangeravec ou sans changement de destination sans que cela n'entraîne de création de nouveau logement

- c) Les constructions à usage d'annexes*, ainsi que les abris de jardin, les garages, lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré, un complément à une construction existante

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

ACCES

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3,50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m).

Les accès aux routes nationales et départementales seront réglementés selon les modalités à définir avec le gestionnaire de la voie.

VOIRIE

DESTINATION DES VOIES	LARGEUR MINIMUM DE LA CHAUSSEE	LARGEUR MINIMUM DE LA PLATE-FORME
Voies destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique ou non	5 m sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 3 m 50	7 m sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 5 m 50
Voies qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique	4 m	5 m

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

❖ EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être équipée d'un dispositif anti-retour et doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

❖ ASSAINISSEMENT

• Eaux usées :

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation en vigueur et aux filières préconisées dans le schéma Directeur d'Assainissement à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

* Pour les habitations existantes ; l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.

* Pour les constructions neuves ; l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les exutoires superficiels uniquement si ceux-ci présentent un débit pérenne (disposition de la MISE, mission interservices de l'eau en date du 7 mai 1999). Les dispositions intérieures des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement, qui sera obligatoire dans un délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau (article L. 1331-1 du code de la Santé Publique).

Les eaux usées autres que celles à usage domestique devront être traitées et évacuées conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural. L'évacuation des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

- **Eaux de piscine :**

Le rejet des eaux de piscine dans le réseau collectif d'assainissement nécessite d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau sous forme de convention de rejet comme prévu à l'article L.1331.10 du code de la Santé Publique.

- **Eaux pluviales :**

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. Dans ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales peut être admis.

- ❖ **RÉSEAUX DIVERS :**

Toute construction doit être alimentée en électricité par une alimentation souterraine dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas exigé de minimum de surface, hormis en l'absence de réseau public d'assainissement pour des raisons techniques liées à la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux conclusions du Schéma Directeur d'Assainissement.

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

1- Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

Cependant, lorsque la construction est voisine ou prolonge une construction existante à conserver, édifiée en retrait de l'alignement, celui-ci peut être substitué à l'alignement de la voie.

2- Des implantations en retrait de l'alignement sont toutefois autorisées dans les cas suivants :

- a) Lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots.
- b) Lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ayant au moins 20 mètres de façade sur voie. Dans ce cas le recul sera au moins égal à 5 mètres.
- c) Lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ~~ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies à l'article 3 « Accès ».~~
- d) Lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière dont l'emprise comporte un ou plusieurs éléments répertoriés au titre des dispositions de l'article L 123 1-7 du code de l'urbanisme justifiant d'une implantation en retrait.

e) Lorsque les dispositions et l'architecture du projet le justifient.

f) Pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs liés à la voirie et aux réseaux divers.

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

Elles doivent être implantées sur l'une au moins des limites latérales (donnant sur les voies et emprises publiques) dans une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.

Dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UA 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol*.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir. Lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade dans le sens de la pente.

Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur maximale à l'égout des couvertures de la construction.

La hauteur d'une construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment limitrophe le plus élevé.

Une tolérance de un mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Le long des voies et emprises publiques, la hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder **8 mètres (R+1)**.

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

1 - Dispositions Générales :

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci après restent applicables :

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

2 – Dispositions Particulières :

La volumétrie du bâti ancien (pente des toitures, constructions annexes,...) devra être respectée ou reconstituée lorsqu'elle aura été dénaturée. Les constructions nouvelles présenteront une volumétrie s'inspirant des constructions anciennes, en harmonie avec le paysage et l'environnement urbain.

Les proportions du bâti ancien (volumes, percements, etc...) résultaient des modes de mise en œuvre des matériaux, des techniques de construction et des éléments de programme. La restauration de ce bâti devra tenir compte de ces contraintes afin de ne pas le dénaturer. En particulier la proportion des baies plus hautes que large sera maintenue.

La composition des façades sur rue (disposition et proportion des ouvertures) sera harmonieuse et respectera les qualités des façades anciennes.

1) Toiture

Les couvertures seront en tuile type « canal », de couleurs panachés ou patinés. Les pentes seront comprises entre 25 % et 35 %. Dans la bande des 20 mètres par rapport à l'alignement, elles auront obligatoirement une ligne de faîtage principal parallèle ou perpendiculaire à la façade côté rue.

Les agrandissements et les réfections des bâtiments déjà couverts avec d'autres types de tuiles, ou avec de l'ardoise, ou avec du zinc ou du cuivre, sont autorisés avec le même matériau sous réserve que les pentes des toitures existantes soient conservées.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les couvertures en verrières sont autorisées pour les constructions neuves si elles couvrent au plus 20 % de l'emprise au sol ; leur pente sera comprise entre 25 % et 35 % ; les matériaux translucides ondulés sont proscrits.

Les couvertures sur plaques fibro-ciment, métal ou autres sont interdites.

Dans le cas d'expression architecturale contemporaine justifiant d'une qualité particulière, d'autres types de couvertures pourront être autorisés s'ils garantissent pérennité et bonne intégration.

2) Murs

Les **murs maçonnés** en appareillage réglé* ou assisé* seront jointés et pourront laisser la pierre apparente ou recevoir un badigeon* de chaux, ton pierre, ocre jaune, gris clair, beige...

Les **murs de moellons** seront enduits ; enduits lissés ou projetés teintés dans la masse de tonalités ocres et / ou recevront un badigeon à la chaux ocre jaune ou ocre roux ou beige. Les chambranles*, éléments décoratifs, chaînages*, bandeaux* et corniches* seront détournés en blanc ou d'une teinte contrastée au ton de l'enduit. Les enduits à pierres vues sont interdits.

Les **enduits et joints** comportant du ciment sont interdits.

Les **bardages métalliques**, fibres de ciment et plastiques sont interdits.

Les **bardages de planches**, en bois, sont autorisés. La pose des planches sera verticale et à couvre joints sauf dans le cas des occultations qui pourront alors être horizontales.

Les **murs à pans de bois** sont autorisés à condition de respecter une typologie et des proportions anciennes. Les remplissages ou hourdis* seront enduits par un enduit semblable à celui des murs de moellons.

Dans le cas d'expression architecturale contemporaine justifiant d'une qualité particulière, d'autres types de murs pourront être autorisés s'ils garantissent pérennité et bonne intégration.

Les **murs neufs** en brique ou en parpaing seront obligatoirement enduits.

3) Menuiseries et serrurerie

Pour favoriser l'intégration des projets, les menuiseries seront de couleur claire. Les **menuiseries des fenêtres** seront blanches, gris clair ou gris moyen. Les **contrevents, bandeaux et avant-toits** seront de tons clairs contrastant avec la couleur des murs. Les tons blanc, gris, ocre rouge, bruns, bleus, bleu charrette et verts sont également autorisés. Les portes d'entrée pourront être vernies ou lasurées de couleur bois ou peintes en faux bois ou de couleur sombre ;

Les **garde-corps, portails, grilles de balcon métalliques** seront traités dans les mêmes tons que les volets et bandeaux ou que les portes d'entrée.

Les **menuiseries PVC** sont interdites. Les ouvrants seront en bois ou en métal laqué. Le remplacement d'ouvrants en conservant le dormant ancien est interdit.

Pour les bâtiments existants et les extensions, les ouvrants devront reprendre les divisions des surfaces vitrées par des petits bois tels qu'ils existaient et existent sur des bâtiments de même type et de même époque.

Volets battants et pliants : Pour les ouvertures des XVII^e-XX^es : Les volets seront en bois massif. Les pentures de fer forgé reprendront les dessins et dimensions des celles de volets d'édifices de même période.

Pour les ouvertures d'époques antérieures : Volets intérieurs obligatoires. Les volets en applique extérieurs sont interdits.

Les volets roulants sont interdits sauf en cas de remplacement des existants. Dans ce cas les lames en PVC ou en métal brut sont interdites. Les lames en métal devront être peintes en harmonie avec les menuiseries de la façade sur laquelle le rideau s'insère.

Pour les **commerces, les rideaux à mailles ou percés** sont autorisés. Ils devront être peints en harmonie avec la devanture ou les menuiseries du commerce ou de l'activité. Ils respecteront les caractéristiques décrites au point 4), ci-après, du présent article.

Les portes de garage habillées de plaques métalliques et de bardages métalliques ou PVC sont interdites. Les portes sectionnelles et portes de garage à panneaux horizontaux sont interdites.

Bandeaux, rives, avant-toits : Les éléments de sous face des toits saillants et leurs habillages (abouts de poutre, pannes, solives, aisseliers, rives, bandeaux...) seront en bois peints laqués de teinte claire ou vive contrastant avec la teinte des maçonneries.

Les fenêtres de toit auront une superficie, menuiseries incluses, de moins d'un mètre carré chacune. Elles ne devront pas être attenantes et leur superficie cumulée sera inférieure à 4 m². Leur disposition sera composée en fonction des élévations correspondantes.

4) Devantures commerciales et vitrines

La **création de vitrines** devra respecter le style architectural du bâtiment, en particulier la forme des percements, la composition et l'équilibre des façades. Les vitrines seront disposées en feuillure en retrait de 0,10 m minimum du nu extérieur du mur.

Des **devantures en applique** à panneaux de bois sont autorisées si elles reprennent l'esprit de celles du XIX^{ème} siècle. La saillie des devantures ne peut excéder 0,16 m.

La dépose de **devantures anciennes** ne sera autorisée que pour un projet motivé et sur justification de l'état et de la qualité architecturale du gros œuvre des percements anciens.

Eclairage : Les lumières clignotantes ou éblouissantes sont interdites. Seules les pharmacies pourront disposer d'un dispositif clignotant. Les liserés lumineux, les néons et les journaux lumineux sont interdits. Les sources d'éclairage seront intégrées à la composition de la façade. Leur saillie ne pourra excéder celle des enseignes et est limitée à :

- 0,16 m si elles sont placées à une hauteur de 2,30 m du trottoir,
- 0,50 m si elles sont placées à une hauteur de plus de 2,30 m du trottoir.

Occultations et protection : La grille est un élément de protection mais également de décoration. Son dispositif de fermeture doit être intégré à la devanture. Les coffres à rideaux doivent être placés à l'intérieur des tableaux dans le cas de vitrines et intégrés aux menuiseries dans le cas de devantures. Les rideaux en fer plein sont proscrits, seuls les rideaux à mailles ou percés sont autorisés. Les devantures peuvent être dotées de volets.

5) Stores, bannes, dais, marquise et auvents

Les stores, toiles de tente, bannes et dais sont des éléments décoratifs qui doivent aussi s'inscrire dans l'architecture des façades. Ils ne sont autorisés que sur les façades devant lesquelles il existe un trottoir et dans les voies piétonnes. Dans ces cas, il ne peut

être autorisé qu'un store vertical disposé en arrière du tableau intérieur des façades extérieures. Ils seront de couleur unie et de même couleur pour un immeuble quelque soit le nombre de commerces.

Sur les façades donnant sur le domaine public, les stores, toiles de tente et bannes doivent s'intégrer dans les baies sans en dépasser les limites.

Les **stores** doivent être posés en tableaux des baies et être dissimulés une fois roulés. Leur saillie est limitée à **1,20 m**. Leur parties les plus saillantes ne peuvent être situées à moins de **0,50 m** en retrait de l'arête du trottoir. En dehors des supports et pièces de manœuvre dont la saillie n'excède pas **0,16 m**, leur hauteur minimale est de **2,30 m** au-dessus du niveau du sol.

Les **bannes** doivent être posés en tableaux des baies ou en applique au-dessus du chambranle de la baie et être dissimulées une fois roulés. Leur saillie est limitée **au tiers de la largeur d'une voie piétonne** et à **3,00 m maximum**. Leurs parties les plus saillantes ne peuvent être situées à moins de **0,50 m** en retrait de l'arête du trottoir. En dehors des supports et pièces de manœuvre dont la saillie n'excède pas **0,16 m**, leur hauteur minimale est de **2,30 m** au-dessus du niveau du sol.

Les **lambrequins** peuvent être ajoutés aux stores et aux bannes. Leur hauteur ne peut excéder **0,30 m**. La hauteur minimale de leur base au-dessus du sol est de **2,20 m**.

Leur usage est libre sur les façades côté jardin.

Les **dais** et les **marquises** sont interdits.

6) Enseignes & plaques professionnelles

Constitue une enseigne, toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce. (Code de l'environnement art. L 581.3)

Toute enseigne doit être constituée par des matériaux durables. Elle doit être maintenue en bon état de propreté, d'entretien et, s'il y a lieu, de fonctionnement par la personne exerçant l'activité qu'elle signale. Elle est supprimée par la personne qui exerçait l'activité signalée et les lieux sont remis en état dans les trois mois suivant la cessation de cette activité, sauf lorsqu'elle présente un intérêt historique, artistique ou pittoresque.

L'enseigne doit être réservée à l'indication de la nature de l'activité et la raison sociale de l'exploitant. Les tracés autres qu'en lettre classiques devront être justifiés par la nature de l'activité signalée.

Les enseignes doivent respecter l'architecture du bâtiment et s'harmoniser avec les lignes de composition de la façade. L'autorisation pourra être refusée lorsque les caractéristiques du projet ne garantissent pas une intégration satisfaisante au bâtiment support ou ne seront pas respectueuses de l'environnement général.

L'enseigne peut être lumineuse si sa lumière et ses teintes sont fixes et non éblouissantes mais les liserés lumineux en néon et les journaux lumineux sont interdits. L'équipement électrique de l'enseigne doit être dissimulée au maximum, l'éclairage par spot doit être discret.

Un seul dispositif parallèle ou frontal et **un seul dispositif perpendiculaire** sont autorisés par magasin sauf pour les immeubles d'angle pour lesquels sont autorisés un dispositif de chaque type par façade.

Tout dispositif parallèle ou frontal doit être inscrit dans la devanture, intégrée ou peinte sur le coffre, ou en tympan des baies dans le cas de vitrine, sur une hauteur maximale de 0,40 mètre.

Pour les **enseignes sur lambrequin ou sur marquise**, seule la raison sociale peut être indiquée, en lettres de caractère graphique, proportionnées à la hauteur du lambrequin sur une hauteur maximale de 0,30 mètre.

Les **enseignes perpendiculaires dites « en drapeau »** doivent être placées entre le haut des baies du rez-de-chaussée et l'appui des fenêtres du premier étage et proportionnées à l'architecture de l'immeuble. Leur surface est limitée à 1 m² maximum, support compris. Leur saillie ne peut excéder 0,80 m. Elles doivent être en retrait de 0,80 m de l'arête du trottoir.

La pluralité des négoces doit se traduire par un support unique.

Les enseignes sur toiture sont interdites.

Les **plaques professionnelles** doivent s'inscrire dans les modules de pierre ou des modénatures entre deux joints. Il y figure l'indication de la nature de l'activité et la raison sociale de l'exploitant.

7) Clôtures

Les clôtures et portails s'inspireront de l'architecture ancienne. Les clôtures en plaques et poteaux en béton ou en métal sont interdits.

Sur espace public, sont uniquement autorisés :

- 7.1. les murs maçonnés avec parement en pierre calcaire, ou enduits lissés ou enduits à modénature, de tonalités proches de la pierre locale, d'une hauteur comprise entre 1,60 mètres et 1,80 mètres. Les encadrements de portes et portails auront obligatoirement un parement en pierres calcaires, brique pleine ou en enduits à modénature.
- 7.2. les murets maçonnés avec parement en pierre calcaire, ou enduits, lissés ou à modénature, de tonalités proches de la pierre locale, surmontés d'une grille métallique peinte (couleur Cf. menuiseries et serrurerie). La hauteur des murets sera comprise entre 0,30 mètre et 0,90 mètre par rapport au sol naturel hors piliers et poteaux dont la hauteur pourra dépasser celle des grilles. Le couvrement en tuiles des murets est interdit.
- 7.3. toutes formes de haies végétales.

Lorsque les constructions participent à un ensemble urbain, les clôtures seront à l'alignement.

Sur limites séparatives, sont uniquement autorisés :

- ✓ les murs et murets maçonnés d'une hauteur comprise entre 1,20 mètres et 2,00 mètres, avec parement en pierre calcaire, ou enduits lissés ou enduits à modénature, de tonalités proches de la pierre locale.
- ✓ les grillages métalliques à mailles soudées de couleur vert foncé et poteaux métalliques verts.
- ✓ toutes les formes de haies végétales.

8) Boîtes à lettres, coffrets et compteurs

Les boîtes à lettres seront intégrées ;

- soit dans les menuiseries des portes d'entrée avec un volet métallique rabattable,
- soit dans les portails ou les grilles des clôtures avec un volet métallique rabattable en façade et un coffret au revers,
- soit lorsqu'elles prennent la forme d'un coffret normalisé, dans les maçonneries où elles seront encastrées. Leur porte sera habillée ou peintes dans la teinte des maçonneries pour être dissimulée dans les façades.

Les coffrets EDF-GDF seront encastrés dans la mesure du possible. Leur porte sera habillée pour être dissimulée dans les façades. L'implantation en façade principale ne sera autorisée que s'il n'y a pas d'autre possibilité.

9) Poubelles, capteurs solaires, chauffe-eau solaires, antennes et climatiseurs

La présence des poubelles et conteneurs à ordures est interdite sur le domaine public en dehors des jours de ramassage ou de la délivrance d'une autorisation exceptionnelle de la mairie.

Lorsque un immeuble sera aménagé ou divisé pour créer plusieurs logements, il sera exigé un dispositif de stockage ou un local spécifique pour l'entreposage des poubelles et conteneurs à ordures.

Les capteurs solaires et chauffe-eau solaires devront être masqués du domaine public.

Seuls des capteurs solaires pourront être placés sur les toits. Ils devront en respecter la pente et la volumétrie. Leur superficie cumulée sera inférieure à 6 m² par versant. Leur disposition sera composée en fonction des élévations correspondantes. Leur implantation en toit pourra être refusée si la superficie cumulée des fenêtres de toit et des capteurs excède celle de la couverture.

Les antennes paraboliques et climatiseurs sont interdits sur les façades visibles de l'espace public. Seules les grilles de prise ou d'extraction d'air sont autorisées à condition d'être intégrées à l'architecture de la façade. Les antennes seront situées en partie arrière des toitures, de telle façon qu'elles soient peu visibles depuis le domaine public.

10) Aménagements extérieurs

L'apport de terre ayant pour but de créer des talus autour de constructions à rez-de-chaussée surélevé est interdit.

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

Il est exigé :

- ❖ **Constructions à usage d'habitation** : deux places par logement.
- ❖ **Constructions à usage de bureaux ou de services** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment.
- ❖ **Constructions à usage de commerces** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors œuvre de vente ou d'exposition. Pour les constructions à usage commercial d'au moins 100 m² de surface de vente, il est imposé une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente,
- ❖ **Constructions à usage d'hébergement hôtelier** :
 - 1 place de stationnement par chambre,
 - 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant,
- ❖ **Constructions à usage artisanal** : une place de stationnement pour 60 m² de surface hors œuvre de l'établissement.
- ❖ **Constructions à usage de salle de spectacle**, une place de stationnement pour 3 fauteuils,

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

Toutefois :

- En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées.

Le constructeur est tenu quitte de ses obligations s'il justifie de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le constructeur peut être tenu de verser à la commune, dans les conditions fixées par l'article L.421.3 du code de l'urbanisme, une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parc public de stationnement.

ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. La surface non bâtie devra faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres).

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

Aucun Coefficient d'Occupation des Sols n'est imposé.



ZONE UB

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone constituée par des quartiers présentant une densité moyenne, où domine l'habitat pavillonnaire. Ces quartiers nécessitent une affirmation de leur identité paysagère, qui peut être améliorée par la maîtrise accrue des plantations, clôtures, et implantation de bâtiments. Ces quartiers, moins denses que les noyaux anciens du bourg, du port et du Hameau de Saint-Martin, doivent se constituer en « quartier jardins » de moyenne densité.

RAPPELS

Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU :

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme.
 - 2) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code.
-

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage industriel.
- b) Les installations classées* pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et soumises à déclaration, à l'exception des dispositions prévues à l'article UA 2.
- c) Les terrains de camping et les terrains de stationnement de caravanes, camping car et mobile home*.
- d) L'ouverture et l'exploitation* de carrières*.
- e) Les chenils.
- f) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - ❖ les dépôts de véhicules* désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme.
 - ❖ les parcs d'attraction ouverts au public*.

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

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UB 1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement d'intérêt collectif, d'hôtellerie, d'artisanat, de commerce, de bureaux et de services, sont admises à condition de respecter :

- d'une part, les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement,
- d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes peuvent être autorisées sous conditions adaptées au cas par cas, sous réserve qu'elles ne créent pas de nuisances olfactives et sonores pour le voisinage :

- a) Les constructions à usage d'entrepôt commercial sous réserve qu'elles soient liées à une activité existante dans la zone.
- b) Les constructions à usage agricole, artisanal.
- c) L'aménagement et l'extension limitée des installations classées existantes dans le cadre de mises aux normes.
- d) Les installations classées* pour la protection de l'environnement liées aux commerces (pressing, boulangerie, etc.).

ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**ACCES**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3,50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m).

Les accès aux routes nationales et départementales seront réglementés selon les modalités à définir avec le gestionnaire de la voie.

VOIRIE

DESTINATION DES VOIES	LARGEUR MINIMUM DE LA CHAUSSEE	LARGEUR MINIMUM DE LA PLATE-FORME
Voies destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique ou non	5 m sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 3 m 50	8 m sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 6 m 50
Voies qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique	4 m	5 m

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT❖ **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être équipée d'un dispositif anti-retour et doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

❖ **ASSAINISSEMENT**• **Eaux usées :**

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation en vigueur et aux filières préconisées dans le schéma Directeur d'Assainissement à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

* Pour les habitations existantes ; l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.

* Pour les constructions neuves ; l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les exutoires superficiels uniquement si ceux-ci présentent un débit pérenne (disposition de la MISE, mission interservices de l'eau en date du 7 mai 1999). Les dispositions intérieures des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement, qui sera obligatoire dans un délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau (article L. 1331-1 du code de la Santé Publique).

Les eaux usées autres que celles à usage domestique devront être traitées et évacuées conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural. L'évacuation des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

• **Eaux de piscine :**

Le rejet des eaux de piscines dans le réseau collectif d'assainissement nécessite d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau sous forme de convention de rejet comme prévu à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

• **Eaux pluviales :**

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales peut être admis.

❖ RÉSEAUX DIVERS :

Toute construction doit être alimentée souterrainement en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas exigé de minimum de surface, hormis pour des raisons techniques liées à la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux conclusions du Schéma Directeur d'Assainissement. Dans le cas de lotissement ou d'opération groupée, il pourra être exigé la réalisation d'un réseau interne de type séparatif en attente de branchement au réseau public d'assainissement.

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

Toute construction sera implantée à un recul d'au moins :

- 10 m par rapport à l'axe des Routes Départementales (RD 137 et RD 137E9),
- 5 m par rapport à l'alignement de toutes les autres voies existantes ou à créer.

Toutefois, pour l'amélioration et l'extension de constructions existantes, et pour les constructions en ordre semi-continu, l'implantation pourra être identique à celle de la construction existante sur le terrain ou la parcelle voisine.

Si le bâtiment est implanté à une distance comprise entre 0 et 10 mètres de la limite avec l'emprise publique, sa façade principale sera parallèle à cette limite.

Enfin, des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les postes de distribution de carburant lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions seront implantées en ordre semi-continu ou discontinu.

L'ordre continu est autorisé dans le cas de petites parcelles (inférieures à 500 m²) ; cet ordre est alors conseillé.

En cas de retrait par rapport à l'une des limites séparatives, la construction sera implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans que cette distance soit inférieure à 3,50 mètres.

Pour les constructions desservies en drapeau, les constructions principales seront à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, seront séparées les unes des autres par une distance au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux bâtiments, mesurée à l'égout des toitures depuis le sol naturel avant travaux, sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 3,50 mètres.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 40 % de la surface de la parcelle constructible.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**Définition :**

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

La hauteur d'une construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment limitrophe le plus élevé.

Une tolérance de un mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Le long des voies et emprises publiques, la hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder 8 mètres (R+1).

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**1 - Dispositions Générales :**

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci après restent applicables :

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

2 – Dispositions Particulières :

Les constructions présenteront une volumétrie s'inspirant des constructions en pierre anciennes, en harmonie avec le paysage. La composition des façades sur rue (disposition et proportion des ouvertures) sera harmonieuse et respectera les qualités des façades anciennes.

1) Toiture

Les couvertures seront en tuile type « canal » ou « romane », de couleurs panachés ou patinés. Les pentes seront comprises entre 25 % et 35 %. Dans la bande des 20 mètres par rapport à l'alignement, elles auront obligatoirement une ligne de faîtage principale parallèle ou perpendiculaire à la façade côté rue.

Les agrandissements et les réfections des bâtiments déjà couverts avec d'autres types de tuiles, ou avec de l'ardoise, ou avec du zinc, sont autorisés avec le même matériau sous réserve que les pentes des toitures existantes soient conservées.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les couvertures en verrières sont autorisées pour les constructions neuves si elles couvrent au plus 20 % de l'emprise au sol ; leur pente sera comprise entre 25 % et 35 % ; les matériaux translucides ondulés sont proscrits.

Les couvertures sur plaques fibro-ciment, métal ou autres sont interdites.

Dans le cas d'expression architecturale contemporaine justifiant d'une qualité particulière, d'autres types de couvertures pourront être autorisés s'ils garantissent pérennité et bonne intégration.

2) Murs

Les murs maçonnés en appareillage réglé ou assisé seront jointés et pourront laisser la pierre apparente ou recevoir un badigeon de chaux de ton clair, ton pierre, ocre jaune, gris clair, beige...

Les murs de moellon seront enduits ; enduits lissés teinté dans la masse de tonalités ocres et / ou recevront un badigeon à la chaux ocre jaune ou ocre roux ou beige.

Les autres murs maçonnés auront un parement en pierre calcaire, ou seront enduits (enduits lisses, projetés, grattés ou à modénature, de teinte claire hormis le blanc qui est interdit).

Les bardages métalliques, fibres de ciment et plastiques sont interdits.

Les bardages de planches, en bois, sont autorisés. La pose des planches sera verticale et à couvre joints sauf dans le cas des occultations qui pourront alors être horizontales.

Dans le cas d'expression architecturale contemporaine justifiant d'une qualité particulière, d'autres types de murs pourront être autorisés s'ils garantissent pérennité et bonne intégration.

3) Menuiserie et serrurerie

Pour favoriser l'intégration des projets, les menuiseries seront de couleur claire. Les menuiseries des fenêtres seront blanches ou gris clair. Les contrevents, bandeaux et avant-toits seront de tons clairs contrastant avec la couleur des murs. Les tons blanc, gris, rouge, ocre rouge, bleu et verts sont également autorisés. Les portes d'entrée pourront être vernies ou lasurées de couleur bois ou peintes en faux bois ou de couleur sombre ;

Les garde-corps, portails, grilles de balcon métalliques seront traités dans les mêmes tons que les volets et bandeaux ou que les portes d'entrée.

4) Devantures commerciales & enseignes

La création de vitrines devra respecter le style architectural du bâtiment.

Les enseignes seront limitées à l'ouverture de la vitrine, et au linteau de celle-ci, sur une hauteur maximale de 0,40 mètre.

Des devantures en applique à panneaux de bois sont autorisées si elles reprennent l'esprit de celles du XIX^{ème} siècle. Les enseignes en drapeau auront une surface maximale de 1 m². Elles sont limitées à une enseigne par activité.

5) Clôtures

Les clôtures et portails s'inspireront de l'architecture ancienne.

Sur espace public, sont uniquement autorisés :

- a. les murs maçonnés avec parement en pierre calcaire, ou enduits lissés ou enduits à modénature, de tonalités proches de la pierre locale, d'une hauteur comprise entre 1,60 mètres et 1,80 mètres. Les encadrements de portes et portails auront obligatoirement un parement en pierres calcaires, brique pleine ou en enduits à modénature.
 - b. les murets maçonnés avec parement en pierre calcaire, ou enduits, lissés ou à modénature, de tonalités proches de la pierre locale, surmontés d'une grille métallique peinte (couleur Cf. menuiseries et serrurerie). La hauteur des murets sera comprise entre 0,30 mètre et 0,90 mètre par rapport au sol naturel hors piliers et poteaux dont la hauteur pourra dépasser celle des grilles. Le couvrement en tuiles des murets est interdit.
 - c. toutes formes de haies végétales.
- Lorsque les constructions participent à un ensemble urbain, les clôtures seront à l'alignement.

Sur limites séparatives, sont uniquement autorisés :

- ✓ les murs et murets maçonnés d'une hauteur comprise entre 1,20 mètres et 2,00 mètres, avec parement en pierre calcaire, ou enduits lissés ou enduits à modénature, de tonalités proches de la pierre locale.
- ✓ les grillages métalliques à mailles soudées peints de couleur vert foncé ;
- ✓ toutes les formes de haies végétales.

6) Boîtes à lettres, coffrets et compteurs

Les boîtes à lettres seront intégrées ;

- soit dans les portails ou les grilles des clôtures avec un volet métallique rabattable en façade et un coffret au revers,
- soit lorsqu'elles prennent la forme d'un coffret normalisé, dans les maçonneries où elles seront encastrées. Leur porte sera habillée ou peintes dans la teinte des maçonneries pour être dissimulée dans les façades.

Les coffrets EDF-GDF seront encastrés dans la mesure du possible. Leur porte sera habillée pour être dissimulée dans les façades. L'implantation en façade principale ne sera autorisée que s'il n'y a pas d'autre possibilité.

7) Poubelles, capteurs solaires, chauffe-eau solaires, antennes et climatiseurs

La présence des **poubelles** et conteneurs à ordures est interdite sur le domaine public en dehors des jours de ramassage ou de la délivrance d'une autorisation exceptionnelle de la mairie.

Lorsque un immeuble sera aménagé ou divisé pour créer plusieurs logements, il sera exigé un dispositif de stockage ou un local spécifique pour l'entreposage des poubelles et conteneurs à ordures.

Les capteurs solaires et chauffe-eau solaires devront être masqués du domaine public.

Seuls des capteurs solaires pourront être placés sur les toits. Ils devront en respecter la pente et la volumétrie. Leur superficie cumulée sera inférieure à 6 m² par versant. Leur disposition sera composée en fonction des élévations correspondantes. Leur implantation en toit pourra être refusée si la superficie cumulée des fenêtres de toit et des capteurs excède celle de la couverture.

8) Antennes & climatiseurs

Les antennes paraboliques et climatiseurs sont interdits sur les façades visibles de l'espace public. Seules les grilles de prise ou d'extraction d'air sont autorisées à condition d'être intégrées à l'architecture de la façade. Les antennes seront situées en partie arrière des toitures, de telle façon qu'elles soient peu visibles depuis le domaine public.

9) Aménagements extérieurs

L'apport de terre ayant pour but de créer des talus ou des tertres autour des constructions est interdit.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il est exigé en dehors du domaine public :

- ❖ **Constructions à usage d'habitation** : deux places par logement.
- ❖ **Constructions à usage de bureaux ou de services** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment.
- ❖ **Constructions à usage de commerces** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors œuvre de vente ou d'exposition. Pour les constructions à usage commercial d'au moins 100 m² de surface de vente, il est imposé une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente,
- ❖ **Constructions à usage d'hébergement hôtelier** :
 - 1 place de stationnement par chambre,
 - 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant,
- ❖ **Constructions à usage artisanal** : une place de stationnement pour 60 m² de surface hors œuvre de l'établissement.
- ❖ **Constructions à usage de salle de spectacle**, une place de stationnement pour 3 fauteuils,

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

Toutefois :

- En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées.

Le constructeur est tenu quitte de ses obligations s'il justifie de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le constructeur peut être tenu de verser à la commune, dans les conditions fixées par l'article L.421.3 du code de l'urbanisme, une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parc public de stationnement.

ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

L'implantation des constructions respectera au mieux la végétation existante. Le choix des végétaux privilégiera les essences locales ou traditionnelles.

Les opérations groupées portant sur plus de 50 ares auront au moins 15 % de leur surface affectée à des espaces communs plantés d'arbres, et entrant dans une composition intelligente de l'espace public collectif. Des chemins piétons et cyclables, d'une emprise minimum de 3 mètres, sont conseillés pour assurer une fluidité des circulations douces à l'intérieur du quartier.

Les aires de stationnement non couvertes de plus de 5 places doivent être plantées (au minimum un arbre pour deux véhicules) pour une meilleure insertion dans le paysage.

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

Le C.O.S. est fixé à **0,30**.

Ce C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et aménagements de bâtiments à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, ni aux équipements publics d'infrastructure.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation principalement résidentielle.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement* ou de construction d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement.

RAPPELS

Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU :

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme.
 - 2) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code.
-

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage :
 - ❖ agricole,
 - ❖ industriel.
- b) Les installations classées* pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et soumises à déclaration, à l'exception des dispositions prévues à l'article AU2.
- c) Les terrains de camping et les terrains de stationnement de caravanes de camping car ou de mobile home*.
- d) L'ouverture et l'exploitation* de carrières*.
- e) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - ❖ les dépôts de véhicules* désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme,
 - ❖ les parcs d'attraction ouverts au public*.

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

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article AU1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, de bureaux et de services, sont admises à condition de respecter :

- d'une part, les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement,
- de ne pas générer de nuisances sonores ou olfactives pour le voisinage,
- d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

Et sous conditions adaptées au cas par cas :

1) Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble :

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur,

Sont admises les constructions à usage :

- d'équipements d'intérêt collectif*,
- de clôture et de mur de soutènement.

2) Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble :

Sous réserve que :

- les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité,
- les constructions soient réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement* s'inscrivant dans un schéma d'organisation cohérent portant sur l'ensemble du secteur concerné (voir les orientations d'aménagement).

Sont admises sous réserve qu'elles ne créent pas de nuisances olfactives et sonores pour le voisinage :

- Les constructions à usage :
 - ❖ d'habitation,
 - ❖ d'annexe et de piscine,
 - ❖ d'équipements d'intérêt collectif*,
 - ❖ hôtelier et de restauration,
 - ❖ de commerces,
 - ❖ de bureaux et de services,
 - ❖ d'aménagement et d'extension limitée des installations classées existantes dans le cadre de mises aux normes,
 - ❖ des installations classées* pour la protection de l'environnement liées aux commerces (pressing, boulangerie, etc.),
 - ❖ de constructions à usage artisanal,
 - ❖ d'entrepôt commercial sous réserve qu'elles soient liées à une activité existante dans la zone.

- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - ❖ les aires de jeux et de sports* ouvertes au public,
 - ❖ les aires de stationnement* de véhicules ouvertes au public.

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

ACCES

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3,50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m).

Les accès aux routes nationales et départementales seront réglementés selon les modalités à définir avec le gestionnaire de la voie.

VOIRIE

DESTINATION DES VOIES	LARGEUR MINIMUM DE LA CHAUSSEE	LARGEUR MINIMUM DE LA PLATEFORME
Voies destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique ou non	5 m sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 3 m 50	8 m sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 6 m 50
Voies qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique	4 m	5 m

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

❖ EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être équipée d'un dispositif anti-retour et doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

❖ ASSAINISSEMENT

• Eaux usées :

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation en vigueur et aux

filiales préconisées dans le schéma Directeur d'Assainissement à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

* Pour les habitations existantes ; l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.

* Pour les constructions neuves ; l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les exutoires superficiels uniquement si ceux-ci présentent un débit pérenne (disposition de la MISE, mission interservices de l'eau en date du 7 mai 1999). Les dispositions intérieures des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement, qui sera obligatoire dans un délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau (article L. 1331-1 du code de la Santé Publique).

Les eaux usées autres que celles à usage domestique devront être traitées et évacuées conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural. L'évacuation des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

- **Eaux de piscine :**

Le rejet des eaux de piscines dans le réseau collectif d'assainissement nécessite d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau sous forme de convention de rejet comme prévu à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

- **Eaux pluviales :**

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales peut être admis.

- ❖ **RÉSEAUX DIVERS :**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

ARTICLE AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas exigé de minimum de surface, hormis en l'absence de réseau public d'assainissement pour des raisons techniques liées à la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux conclusions du Schéma Directeur d'Assainissement.

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

Toute construction sera implantée soit

- à l'alignement ou
- à un recul compris entre 2 m et 7 m par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Toutefois, pour l'amélioration et l'extension de constructions existantes, et pour les constructions en ordre continu, l'implantation pourra être identique à celle de la construction existante sur le terrain ou la parcelle voisine.

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

Les constructions seront implantées en ordre discontinu ou semi-continu.

L'ordre continu est autorisé dans le cas de petites parcelles (inférieures à 500 m²) ; cet ordre est alors conseillé.

En cas de retrait par rapport à l'une des limites séparatives, la construction sera implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans que cette distance soit inférieure à 3,50 mètres.

Pour les constructions desservies en drapeau, les constructions principales seront à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Les constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, seront séparées les unes des autres par une distance au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux bâtiments, mesurée à l'égout des toitures depuis le sol naturel avant travaux, sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 3,50 mètres.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 40 % de la surface de la parcelle constructible.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

La hauteur d'une construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment limitrophe le plus élevé.

Une tolérance de un mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Le long des voies et emprises publiques, la hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder **8 mètres (R+1)**.

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

1 - Dispositions Générales :

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci après restent applicables :

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

2 – Dispositions Particulières :

Les constructions présenteront une volumétrie s'inspirant des constructions en pierre anciennes, en harmonie avec le paysage. La composition des façades sur rue (disposition et proportion des ouvertures) sera harmonieuse et respectera les qualités des façades anciennes.

1) Toiture

Les couvertures seront en tuile type «canal» ou « romane », de couleurs panachées ou patinées. Les pentes seront comprises entre 25 % et 35 %. Dans la bande des 20 mètres par rapport à l'alignement, elles auront obligatoirement une ligne de faîtage principal parallèle ou perpendiculaire à la façade côté rue.

Les agrandissements et les réfections des bâtiments déjà couverts avec d'autres types de tuiles, ou avec de l'ardoise, ou avec du zinc, sont autorisés avec le même matériau sous réserve que les pentes des toitures existantes soient conservées.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les couvertures en verrières sont autorisées pour les constructions neuves si elles couvrent au plus 20 % de l'emprise au sol ; leur pente sera comprise entre 25 % et 35 % ; les matériaux translucides ondulés sont proscrits.

Dans le cas d'expression architecturale contemporaine justifiant d'une qualité particulière, d'autres types de couvertures pourront être autorisés s'ils garantissent pérennité et bonne intégration.

2) Devantures commerciales et enseignes

La création de vitrines devra respecter le style architectural du bâtiment.

Les enseignes seront limitées à l'ouverture de la vitrine, et au linteau de celle-ci, sur une hauteur maximale de 0,30 mètre.

Des devantures en applique à panneaux de bois sont autorisées. Les enseignes en drapeau auront une surface maximale de 1 m².

3) Clôtures

Les clôtures et portails s'inspireront de l'architecture traditionnelle.

Sur espace public, sont uniquement autorisés :

- ✓ les murs maçonnés avec parement en pierre calcaire, ou enduits à modénature ou grattés de tonalités proches de la pierre locale, d'une hauteur maximale de 1,60 mètres.
- ✓ les murets maçonnés avec parement en pierre calcaire, ou enduits à modénature ou grattés de tonalités proches de la pierre locale, surmontés d'une grille métallique peinte de couleur sombre. La hauteur des murets sera comprise entre 0,30 mètre et 1 mètre par rapport au sol naturel (les piliers et poteaux sont autorisés). Le couvrement en tuiles des murets est interdit.
- ✓ toutes formes de haies végétales.

Lorsque les constructions participent à un ensemble urbain, les clôtures seront à l'alignement.

Sur limites séparatives, sont uniquement autorisés :

- ✓ les murs et murets maçonnés d'une hauteur comprise entre 1,20 mètres et 1,60 mètres, avec parement en pierre calcaire, ou enduits grattés de tonalités proches de la pierre locale ;
- ✓ les grillages métalliques peints de couleur sombre ;
- ✓ toutes les formes de haies végétales.

4) Boîtes à lettres, coffrets et compteurs

Les boîtes à lettres seront intégrées ;

- soit dans les portails ou les grilles des clôtures avec un volet métallique rabattable en façade et un coffret au revers,
- soit lorsqu'elles prennent la forme d'un coffret normalisé, dans les maçonneries où elles seront encastrées. Leur porte sera habillée ou peintes dans la teinte des maçonneries pour être dissimulée dans les façades ou les clôtures.

Les coffrets EDF-GDF seront encastrés dans la mesure du possible. Leur porte sera habillée pour être dissimulée dans les façades. L'implantation en façade principale ne sera autorisée que s'il n'y a pas d'autre possibilité.

5) Poubelles, capteurs solaires, chauffe-eau solaires, antennes et climatiseurs

La présence des poubelles et conteneurs à ordures est interdite sur le domaine public en dehors des jours de ramassage ou de la délivrance d'une autorisation exceptionnelle de la mairie.

Lorsque un immeuble sera aménagé ou divisé pour créer plusieurs logements, il sera exigé un dispositif de stockage ou un local spécifique pour l'entreposage des poubelles et conteneurs à ordures.

Les capteurs solaires et chauffe-eau solaires devront être masqués du domaine public.

Seuls des capteurs solaires pourront être placés sur les toits. Ils devront en respecter la pente. Leur superficie cumulée sera inférieure à 6 m² par versant. Leur disposition sera composée en fonction des élévations correspondantes. Leur implantation en toit pourra être refusée si la superficie cumulée des fenêtres de toit et des capteurs excède celle de la couverture.

Les antennes paraboliques et climatiseurs sont interdits sur les façades visibles de l'espace public. Seules les grilles de prise ou d'extraction d'air sont autorisées à condition d'être intégrées à l'architecture de la façade. Les antennes seront situées en partie arrière des toitures, de telle façon qu'elles soient peu visibles depuis le domaine public.

6) Aménagements extérieurs

L'apport de terre ayant pour but de créer des talus ou des tertres autour des constructions est interdit.

ARTICLE AU 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il est exigé :

- ❖ **Constructions à usage d'habitation** : deux places par logement.
- ❖ **Constructions à usage de bureaux ou de services** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment.
- ❖ **Constructions à usage de commerces** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors œuvre de vente ou d'exposition. Pour les constructions à usage commercial d'au moins 100 m² de surface de vente, il est imposé une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente,
- ❖ **Constructions à usage d'hébergement hôtelier** :
 - 1 place de stationnement par chambre,
 - 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant,
- ❖ **Constructions à usage artisanal** : une place de stationnement pour 60 m² de surface hors œuvre de l'établissement. .
- ❖ **Constructions à usage de salle de spectacle**, une place de stationnement pour 3 fauteuils,

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

Toutefois :

- En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées.

Le constructeur est tenu quitte de ses obligations s'il justifie de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le constructeur peut être tenu de verser à la commune, dans les conditions fixées par l'article L.421.3 du code de l'urbanisme, une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parc public de stationnement.

ARTICLE AU 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

L'implantation des constructions respectera au mieux la végétation existante. Le choix des végétaux privilégiera les essences locales ou traditionnelles.

Les opérations groupées portant sur plus de 10.000 m² auront au moins 15 % de leur surface affectée à des espaces communs plantés d'arbres, et entrant dans une composition intelligente de l'espace public collectif. Des chemins piétons et cyclables, d'une emprise minimum de 3 mètres, sont conseillés pour assurer une fluidité des circulations douces à l'intérieur du quartier.

Les aires de stationnement non couvertes de plus de 5 places doivent être plantées (au minimum un arbre pour deux véhicules) pour une meilleure insertion dans le paysage.

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

Le C.O.S. est fixé à **0,40**.

Ce C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et aménagements de bâtiments à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, ni aux équipements publics d'infrastructure.

**ZONE 2AU****CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'habitat, de commerces et de services.

Toutefois, les voies publiques et les réseaux n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter, cette ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

RAPPELS

Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU :

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme.
 - 2) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code.
-

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article AU2 est interdite.

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

Sous réserve de ne pas compromettre ni rendre plus onéreuse l'urbanisation future prévue au PADD et qu'elles ne créent pas de nuisances olfactives et sonores pour le voisinage, peuvent être admises :

- a) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.
- b) L'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que leurs annexes ou piscines.
- c) Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

ARTICLE 2AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**VOIRIE**

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ACCES

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- ❖ leurs caractéristiques géométriques doivent répondre, à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- ❖ leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**❖ EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être équipée d'un dispositif anti-retour et doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L. 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

❖ ASSAINISSEMENT

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation en vigueur et aux filières préconisées dans le schéma Directeur d'Assainissement à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

* Pour les habitations existantes ; l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.

* Pour les constructions neuves ; l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les exutoires superficiels uniquement si ceux-ci présentent un débit pérenne (disposition de la MISE, mission interservices de l'eau en date du 7 mai 1999). Les dispositions intérieures des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement, qui sera obligatoire dans un délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau (article L. 1331-1 du code de la Santé Publique).

Les eaux usées autres que celles à usage domestique devront être traitées et évacuées conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural. L'évacuation des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation sanitaire peut exiger, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

❖ RÉSEAUX DIVERS :

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à un recul maximum de **7 mètres** de l'axe des voies existantes ou futures destinées à être reçues dans le domaine public.

L'implantation des constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure n'est pas réglementée lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Dans tous les cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à l'égout du toit d'une construction en extension ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus d'un mètre.
La hauteur des bâtiments est limitée à 8 m (R+1).

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**1 - Dispositions Générales :**

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci après restent applicables :

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

2 – Dispositions Particulières :

Les constructions présenteront une volumétrie s'inspirant des constructions en pierre anciennes, en harmonie avec le paysage. La composition des façades sur rue (disposition et proportion des ouvertures) sera harmonieuse et respectera les qualités des façades anciennes.

1) Toiture

Les couvertures seront en tuile type «canal» ou « romane », de couleurs panachées ou patinées. Les pentes seront comprises entre 25 % et 35 %. Dans la bande des 20 mètres par rapport à l'alignement, elles auront obligatoirement une ligne de faîtage principal parallèle à la façade côté rue.

Les agrandissements et les réfections des bâtiments déjà couverts avec d'autres types de tuiles, ou avec de l'ardoise, ou avec du zinc, sont autorisés avec le même matériau sous réserve que les pentes des toitures existantes soient conservées.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les couvertures en verrières sont autorisées pour les constructions neuves si elles couvrent au plus 20 % de l'emprise au sol ; leur pente sera comprise entre 25 % et 35 % ; les matériaux translucides ondulés sont proscrits.

Dans le cas d'expression architecturale contemporaine justifiant d'une qualité particulière, d'autres types de couvertures pourront être autorisés s'ils garantissent pérennité et bonne intégration.

2) Devantures commerciales et enseignes

La création de vitrines devra respecter le style architectural du bâtiment.

Les enseignes seront limitées à l'ouverture de la vitrine, et au linteau de celle-ci, sur une hauteur maximale de 0,30 mètre.

Des devantures en applique à panneaux de bois sont autorisées. Les enseignes en drapeau auront une surface maximale de 1 m².

3) Clôtures

Les clôtures et portails s'inspireront de l'architecture traditionnelle.

Sur espace public, sont uniquement autorisés :

- ✓ les murs maçonnés avec parement en pierre calcaire, ou enduits à modénature ou grattés de tonalités proches de la pierre locale, d'une hauteur comprise entre 1,60 mètres et 1,80 mètres. Les encadrements de portes auront obligatoirement un parement en pierres calcaires au nu de l'enduit.
- ✓ les murets maçonnés avec parement en pierre calcaire, ou enduits à modénature ou grattés de tonalités proches de la pierre locale, surmontés d'une grille métallique peinte de couleur sombre. La hauteur des murets sera comprise entre 0,30 mètre et 1 mètre par rapport au sol naturel (les piliers et poteaux sont autorisés). Le couvrement en tuiles des murets est interdit.
- ✓ toutes formes de haies végétales.

Lorsque les constructions participent à un ensemble urbain, les clôtures seront à l'alignement.

Sur limites séparatives, sont uniquement autorisés :

- ✓ les murs et murets maçonnés d'une hauteur comprise entre 1,20 mètres et 1,80 mètres, avec parement en pierre calcaire, ou enduits grattés de tonalités proches de la pierre locale ;
- ✓ les grillages métalliques peints de couleur sombre ;
- ✓ toutes les formes de haies végétales.

4) Boîtes à lettres, coffrets et compteurs

Les boîtes à lettres seront intégrées ;

- soit dans les portails ou les grilles des clôtures avec un volet métallique rabattable en façade et un coffret au revers,
- soit lorsqu'elles prennent la forme d'un coffret normalisé, dans les maçonneries où elles seront encastrées. Leur porte sera habillée ou peintes dans la teinte des maçonneries pour être dissimulée dans les façades.

Les coffrets EDF-GDF seront encastrés dans la mesure du possible. Leur porte sera habillée pour être dissimulée dans les façades. L'implantation en façade principale ne sera autorisée que s'il n'y a pas d'autre possibilité.

5) Poubelles, capteurs solaires, chauffe-eau solaires, antennes et climatiseurs

La présence des poubelles et conteneurs à ordures est interdite sur le domaine public en dehors des jours de ramassage ou de la délivrance d'une autorisation exceptionnelle de la mairie.

Lorsque un immeuble sera aménagé ou divisé pour créer plusieurs logements, il sera exigé un dispositif de stockage ou un local spécifique pour l'entreposage des poubelles et conteneurs à ordures.

Les capteurs solaires et chauffe-eau solaires devront être masqués du domaine public.

Seuls des capteurs solaires pourront être placés sur les toits. Ils devront en respecter la pente et la volumétrie et offrir une superficie unitaire de moins d'un mètre carré chacun. Ils ne devront pas être attenants et leur superficie cumulée sera inférieure à 6 m² par versant. Leur disposition sera composée en fonction des élévations correspondantes. Leur implantation en toit pourra être refusée si la superficie cumulée des fenêtres de toit et des capteurs excède celle de la couverture.

Les antennes paraboliques et climatiseurs sont interdits sur les façades visibles de l'espace public. Seules les grilles de prise ou d'extraction d'air sont autorisées à condition d'être intégrées à l'architecture de la façade. Les antennes seront situées en partie arrière des toitures, de telle façon qu'elles soient peu visibles depuis le domaine public.

6) Aménagements extérieurs

L'apport de terre ayant pour but de créer des talus ou des tertres autour des constructions est interdit.

ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il est exigé :

- ❖ **Constructions à usage d'habitation** : deux places par logement.
- ❖ **Constructions à usage de bureaux ou de services** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment.
- ❖ **Constructions à usage de commerces** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors œuvre de vente ou d'exposition. Pour les constructions à usage commercial d'au moins 100 m² de surface de vente, il est imposé une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente,
- ❖ **Constructions à usage d'hébergement hôtelier** :
 - 1 place de stationnement par chambre,
 - 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant,
- ❖ **Constructions à usage artisanal** : une place de stationnement pour 60 m² de surface hors œuvre de l'établissement.
- ❖ **Constructions à usage de salle de spectacle**, une place de stationnement pour 3 fauteuils,

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

Toutefois :

- En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées.

Le constructeur est tenu quitte de ses obligations s'il justifie de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le constructeur peut être tenu de verser à la commune, dans les conditions fixées par l'article L.421.3 du code de l'urbanisme, une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parc public de stationnement.

ARTICLE 2AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**Espaces libres**

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Plantations

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux places.

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le C.O.S. est fixé à **0,40**.

Ce C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et aménagements de bâtiments à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, ni aux équipements publics d'infrastructure.



TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité économique agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique, ou économique.

L'implantation de tout immeuble à proximité d'un cours doit permettre l'application de l'article L 215-18 du Code de l'Environnement. Une largeur de 6 m doit être exempte d'obstacle le long des cours d'eau non domaniaux, cette distance est mesurée à partir du haut de la berge.

RAPPELS

Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU :

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme.
 - 2) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code.
-

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol exceptées celles prévues à l'article A 2.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- a) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- b) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- c) L'entretien et la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article L.123-1, 7°) sans changement de destination. En outre, leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article L.430-1, d du Code de l'Urbanisme.

Ces constructions sont admises à condition de respecter notamment :

- d'une part, les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement,
- d'autre part, les prescriptions du PPRI,
- enfin, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**ACCES :****1 – Dispositions générales**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

2 – Dispositions propres aux accès créés sur la voirie nationale ou départementale, hors agglomération.

Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

Ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe sis à 3 mètres en retrait de la limite de la chaussée.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**❖ EAU :**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être équipée d'un dispositif anti-retour et doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

❖ ASSAINISSEMENT :

- Eaux usées :

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation en vigueur et aux filières préconisées dans le schéma Directeur d'Assainissement à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

* Pour les habitations existantes ; l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.

* Pour les constructions neuves ; l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les exutoires superficiels uniquement si ceux-ci présentent un débit pérenne (disposition de la MISE, mission interservices de l'eau en date du 7 mai 1999). Les dispositions intérieures des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement, qui sera obligatoire dans un délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau (article L. 1331-1 du code de la Santé Publique).

Les eaux usées autres que celles à usage domestique devront être traitées et évacuées conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural. L'évacuation des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectées, stockées ou traitées selon les cas, soit conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, carrière, etc...) abandonné ou non, est interdit.

- Eaux pluviales :

Leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas exigé de minimum de surface, hormis pour des raisons techniques liées à la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux conclusions du Schéma Directeur d'Assainissement.

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

Le retrait minimum est de 10 m par rapport à l'axe des voies.

Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs*.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 5 mètres.

Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif*.

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

Non réglementée.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit. Elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque la façade est orientée dans le sens de la pente du terrain, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la dite façade.

La hauteur maximale à l'égout est fixée à 9 m. Cette disposition n'est pas appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques (silos, etc.).

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 – Dispositions Générales :

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci après restent applicables :

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

2 – Dispositions Particulières :

1) Façades

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'emploi de papier goudronné est interdit.

En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes. L'emploi de teintes agressives et de blanc pur sur les surfaces extérieures est formellement interdit. De plus les couleurs choisies devront être en harmonie avec l'existant.

2) Toitures

Les constructions doivent être terminées par une toiture en pente, couvertes de tuiles : tuile type «canal» ou «romane», de couleurs panachés ou patinés. Les plaques en fibro ciment ou de métal sont tolérées pour les bâtiments d'exploitation liés à une activité agricole. Leur teinte sera choisie pour rappeler les couvertures de tuile locales. Les pentes seront comprises entre 25 % et 35 %.

3) Bâtiments annexes

tels que garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

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

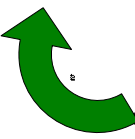
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSÉS

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles.
- c) Les dépôts de matériel doivent être entourés d'une haie vive champêtre d'essences locales.

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.



TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone protégée en raison des risques naturels, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique et écologique. Cette zone comprend également les terrains qui, de part leur traitement paysager, perdent leur caractère agricole.

Cette zone englobe des terrains généralement non équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Les secteurs qui font l'objet d'une protection particulière en raison de l'existence de risques d'éboulement, compte tenu de la présence de falaises instables, sont reportés sur le plan de zonage et signalés par des hachures blanches .

Les emplacements des anciennes carrières souterraines d'extraction de pierres à l'intérieur desquels sont applicables les dispositions des articles 71 à 73 du code minier, sont reportés sur le plan de zonage et signalés par un pochage brun. Ces secteurs font l'objet d'une protection particulière en raison de l'existence de risques d'effondrement.

L'implantation de tout immeuble à proximité d'un cours doit permettre l'application de l'article L 215-18 du Code de l'Environnement. Une largeur de 6 m doit être exempte d'obstacle le long des cours d'eau non domaniaux, cette distance est mesurée à partir du haut de la berge.

RAPPELS

Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU :

- 3) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme.
- 4) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol exceptées celles prévues à l'article N 2.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- a) Les constructions et installations d'infrastructure et de superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs*.
- b) Les travaux suivants concernant les constructions existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande : la reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- c) les affouillements et exhaussements de sol* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone (exemple : retenue collinaire), et sous réserve de la prise en compte des contraintes hydrauliques.
- d) L'entretien et la restauration des lavoirs et des puits repérés au plan de zonage (comme élément de paysage à préserver au titre de l'article L.123-1, 7°) sans changement de destination.

En outre, leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article L.430-1, d du Code de l'Urbanisme.

Sont autorisés :

- a) Les travaux suivants concernant les constructions existantes, avant la publication du présent Plan Local d'Urbanisme, sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande :
 - l'aménagement*,
 - l'extension* mesurée limitée à 30 m², avec ou sans changement de destination sans que cela n'entraîne de création de nouveau logement pour les constructions implantées en zone inondable répertoriée au PPRI.
 - Les constructions à usage d'annexes*, ainsi que les abris de jardin, les garages, lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré, un complément à une construction existante. Leur implantation est interdite sur les secteurs présentant des risques liés à la présence d'anciennes carrières et en amont des fronts de falaise.
- b) Les piscines lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément à une construction existante. Leur implantation est interdite sur les secteurs présentant des risques liés à la présence d'anciennes carrières et de front de falaise aussi bien en amont qu'en aval des falaises.

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

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les accès sur les Routes Départementales sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**❖ EAU POTABLE :**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être équipée d'un dispositif anti-retour et doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

❖ ASSAINISSEMENT :**• Eaux usées :**

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation en vigueur et aux filières préconisées dans le schéma Directeur d'Assainissement à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

* Pour les habitations existantes ; l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.

* Pour les constructions neuves ; l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les exutoires superficiels uniquement si ceux-ci présentent un débit pérenne (disposition de la MISE, mission interservices de l'eau en date du 7 mai 1999).

Les dispositions intérieures des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement, qui sera obligatoire dans un délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau (article L. 1331-1 du code de la Santé Publique).

Les eaux usées autres que celles à usage domestique devront être traitées et évacuées conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural. L'évacuation des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

• Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas exigé de minimum de surface, hormis pour des raisons techniques liées à la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux conclusions du Schéma Directeur d'Assainissement.

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

Le retrait minimum est de **5 m** par rapport à l'alignement* des voies communales et **10 m** des voies départementales.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle il n'est pas implanté, doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de **10 mètres**.

Cette règle n'est pas imposée pour les aménagements*, extensions* et reconstructions* de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs*.

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

Non réglementée.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**Définition :**

La hauteur des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.
Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

La hauteur maximale à l'égout est fixée à 7 m.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**1 – Dispositions Générales :**

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci après restent applicables :

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

2 – Dispositions Particulières :

La volumétrie du bâti existant (pente des toitures, constructions annexes,...) devra être respectée ou reconstituée lorsqu'elle aura été dénaturée. Les proportions du bâti (volumes, percements, etc...) résulteraient des modes de mise en œuvre des matériaux, des techniques de construction et des éléments de programme. La restauration du bâti devra tenir compte de ces contraintes afin de ne pas le dénaturer. En particulier la proportion des baies plus hautes que large sera maintenue.

Les constructions nouvelles présenteront une volumétrie s'inspirant des constructions anciennes, en harmonie avec le paysage et l'environnement urbain.

La composition des façades sur rue (disposition et proportion des ouvertures) sera harmonieuse et respectera les qualités des façades.

N 1) Façades

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'emploi de papier goudronné est interdit.

En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes. L'emploi de couleurs vives, ainsi que du blanc pur sur les surfaces extérieures est formellement interdit. De plus les couleurs choisies devront être en harmonie avec l'existant.

N 2) Toitures

Les couvertures seront en tuile type « canal », de couleurs panachés ou patinés. Les pentes seront comprises entre 25 % et 35 %. Dans la bande des 20 mètres par rapport à l'alignement, elles auront obligatoirement une ligne de faîtage principal parallèle ou perpendiculaire à la façade côté rue.

Les agrandissements et les réfections des bâtiments déjà couverts avec d'autres types de tuiles, sont autorisés avec le même matériau sous réserve que les pentes des toitures existantes soient conservées.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles couvrent au plus 10 % de l'emprise au sol.

Les couvertures en vernières sont autorisées pour les constructions neuves si elles couvrent au plus 20 % de l'emprise au sol ; leur pente sera comprise entre 25 % et 35 % ; les matériaux translucides ondulés sont proscrits.

Les couvertures sur plaques fibro-ciment, métal ou autres sont interdites.

Dans le cas d'expression architecturale contemporaine justifiant d'une qualité particulière, d'autres types de couvertures pourront être autorisés s'ils garantissent pérennité et bonne intégration.

N 3) Murs

Les **murs maçonnés** en appareillage réglé* ou assisé* seront jointés et pourront laisser la pierre apparente ou recevoir un badigeon* de chaux, ton pierre, ocre jaune, gris clair, beige...

Les **murs de moellons** seront enduits ; enduits lissés ou projetés teintés dans la masse de tonalités ocres et / ou recevront un badigeon à la chaux ocre jaune ou ocre roux ou beige. Les chambranles*, éléments décoratifs, chaînages*, bandeaux* et corniches* seront détournés en blanc ou d'une teinte contrastée au ton de l'enduit. Les enduits à pierres vues sont interdits.

Les **enduits et joints** comportant du ciment sont interdits.

Les **bardages métalliques**, fibres de ciment et plastiques sont interdits.

Les **bardages de planches**, en bois, sont autorisés. La pose des planches sera verticale et à couvre joints sauf dans le cas des occultations qui pourront alors être horizontales.

Dans le cas d'expression architecturale contemporaine justifiant d'une qualité particulière, d'autres types de murs pourront être autorisés s'ils garantissent pérennité et bonne intégration.

N 4) Menuiseries et serrurerie

Pour favoriser l'intégration des projets, les menuiseries seront de couleur claire. Les **menuiseries des fenêtres** seront blanches, gris clair ou gris moyen. Les **contrevents, bandeaux et avant-toits** seront de tons clairs contrastant avec la couleur des murs. Les tons blanc, gris, rouge, ocre rouge, bruns, bleus, bleu charrette et verts sont également autorisés. Les portes d'entrée pourront être vernies ou lasurées de couleur bois ou peintes en faux bois ou de couleur sombre ;

Les **garde-corps, portails, grilles de balcon métalliques** seront traités dans les mêmes tons que les volets et bandeaux ou que les portes d'entrée.

Les **menuiseries PVC** sont interdites. Les ouvrants seront en bois ou en métal laqué. Le remplacement d'ouvrants en conservant le dormant ancien est interdit.

Pour les bâtiments existants et les extensions, les ouvrants devront reprendre les divisions des surfaces vitrées par des petits bois tels qu'ils existaient et existent sur des bâtiments de même type et de même époque.

Volets battants et pliants : Pour les ouvertures des XVIII^e-XX^es : Les volets seront en bois massif. Les pentures de fer forgé reprendront les dessins et dimensions des celles de volets d'édifices de même période.

Pour les ouvertures d'époques antérieures : Volets intérieurs obligatoires. Les volets en applique extérieurs sont interdits.

Les volets roulants sont interdits sauf en cas de remplacement des existants. Dans ce cas les lames en PVC ou en métal brut sont interdites. Les lames en métal devront être peintes en harmonie avec les menuiseries de la façade sur laquelle le rideau s'insère.

Les portes de garage habillées de plaques métalliques et de bardages métalliques ou PVC sont interdites. Les portes sectionnelles et portes de garage à panneaux horizontaux sont interdites.

Bandeaux, rives, avant-toits : Les éléments de sous face des toits saillants et leurs habillages (abouts de poutre, pannes, solives, aisseliers, rives, bandeaux...) seront en bois peints laqués de teinte claire ou vive contrastant avec la teinte des maçonneries.

Les fenêtres de toit auront une superficie, menuiseries incluses, de moins d'un mètre carré chacune. Elles ne devront pas être attenantes et leur superficie cumulée sera inférieure à 4 m². Leur disposition sera composée en fonction des élévations correspondantes.

N 5) Clôtures

Les clôtures et portails s'inspireront de l'architecture ancienne.

Sur espace public, sont uniquement autorisés :

- 1.1. les murs maçonnés avec parement en pierre calcaire, ou enduits lissés ou enduits à modénature, de tonalités proches de la pierre locale, d'une hauteur comprise entre 1,60 mètres et 1,80 mètres. Les encadrements de portes et portails auront obligatoirement un parement en pierres calcaires, brique pleine ou en enduits à modénature.
- 1.2. les murets maçonnés avec parement en pierre calcaire, ou enduits, lissés ou à modénature, de tonalités proches de la pierre locale, surmontés d'une grille métallique peinte (couleur Cf. menuiseries et serrurerie). La hauteur des murets sera comprise entre 0,30 mètre et 0,90 mètre par rapport au sol naturel hors piliers et poteaux dont la hauteur pourra dépasser celle des grilles. Le couvrement en tuiles des murets est interdit.
- 1.3. toutes formes de haies végétales.

Lorsque les constructions participent à un ensemble urbain, les clôtures seront à l'alignement.

Sur limites séparatives, sont uniquement autorisés :

- ✓ les murs et murets maçonnés d'une hauteur comprise entre 1,20 mètres et 2,00 mètres, avec parement en pierre calcaire, ou enduits lissés ou enduits à modénature, de tonalités proches de la pierre locale.
- ✓ les grillages métalliques à mailles soudées peints de couleur vert foncé ;
- ✓ toutes les formes de haies végétales.

N 6) Boîtes à lettres, coffrets et compteurs

Les boîtes à lettres seront intégrées ;

- soit dans les menuiseries des portes d'entrée avec un volet métallique rabattable,
- soit dans les portails ou les grilles des clôtures avec un volet métallique rabattable en façade et un coffret au revers,
- soit lorsqu'elles prennent la forme d'un coffret normalisé, dans les maçonneries où elles seront encastrées. Leur porte sera habillée ou peintes dans la teinte des maçonneries pour être dissimulée dans les façades ou les clôtures.

Les coffrets EDF-GDF seront encastrés dans la mesure du possible. Leur porte sera habillée pour être dissimulée dans les façades. L'implantation en façade principale ne sera autorisée que s'il n'y a pas d'autre possibilité.

N 7) Poubelles, capteurs solaires, chauffe-eau solaires, antennes et climatiseurs

La présence des **poubelles** et conteneurs à ordures est interdite sur le domaine public en dehors des jours de ramassage ou de la délivrance d'une autorisation exceptionnelle de la mairie.

Lorsque un immeuble sera aménagé ou divisé pour créer plusieurs logements, il sera exigé un dispositif de stockage ou un local spécifique pour l'entreposage des poubelles et conteneurs à ordures.

Les capteurs solaires et chauffe-eau solaires devront être masqués du domaine public.

Seuls des capteurs solaires pourront être placés sur les toits. Ils devront en respecter la pente et la volumétrie et offrir une superficie unitaire de moins d'un mètre carré chacun. Ils ne devront pas être attenants et leur superficie cumulée sera inférieure à 6 m² par versant. Leur disposition sera composée en fonction des élévations correspondantes. Leur implantation en toit pourra être refusée si la superficie cumulée des fenêtres de toit et des capteurs excède celle de la couverture.

Les antennes paraboliques et climatiseurs sont interdits sur les façades visibles de l'espace public. Seules les grilles de prise ou d'extraction d'air sont autorisées à condition d'être intégrées à l'architecture de la façade. Les antennes seront situées en partie arrière des toitures, de telle façon qu'elles soient peu visibles depuis le domaine public.

N 8) Aménagements extérieurs

L'apport de terre ayant pour but de créer des talus autour de constructions à rez-de-chaussée surélevé est interdit.

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) Des rideaux de végétation d'essences locales doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou des installations qui ne sont pas à vocation d'habitation.
- c) Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

TITRE VI – DEFINITIONS

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai. Dans le cas où la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 m (ex. bassin, étang), ces travaux sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers - (article R 442-2 du code de l'urbanisme) sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

Les affouillements du sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 mètres ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (voir la définition "carrières").

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 (rubriques 2.4.0 et 2.7.0 de la nomenclature des opérations soumises à l'autorisation ou à la déclaration en application de l'article 10 de cette loi).

AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Dans le cas où ils comportent au moins 10 unités, ces aménagements sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article R 442-2 du code de l'urbanisme) sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

AIRES DE JEUX ET DE SPORTS OUVERTES AU PUBLIC

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de kart ou de circuits automobiles,... Ces aménagements sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article R 442-2 du code de l'urbanisme), sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

ALIGNEMENT

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

AMENAGEMENT

Tous travaux (même créateur de surface hors œuvre nette) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

ANNEXE

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, ...).

APPAREILLAGE

Disposition des pierres d'une maçonnerie. Un appareil réglé ou assisé est un appareil à joints et lits de pose horizontaux.

ASSOCIATION FONCIERE URBAINE (A.F.U.)

Les A.F.U. sont une variété d'associations syndicales de propriétaires. L'article L 322-2 du Code de l'Urbanisme énumère les objets possibles des A.F.U., notamment remembrer, grouper des parcelles ou restaurer des immeubles. Les A.F.U. peuvent être libres, autorisées ou bien constituées d'office.

BADIGEON

Solution liquide opacifiante de chaux et de pigments appliquée à la brosse ou au pulvérisateur pour colorer et étancher les maçonneries.

BANDEAU

Dans les constructions maçonnées, moulure plate, de section rectangulaire, en légère saillie sur le nu du mur. Lorsqu'elle est bombée elle est qualifiée de bandeau bombé.

En charpente et en couverture, le bandeau désigne la planche de rive et la planche disposée à l'égout, à l'about des chevrons.

CAMPING (TERRAIN DE)

Terrain destiné à l'accueil de tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs et d'habitation légères de loisirs, et au stationnement des caravanes et des résidences mobiles de loisirs.

CAMPING CAR

Véhicule équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même.

CARAVANE

Est considéré comme caravane, tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction (voir également la définition relative au stationnement des caravanes et la notion de garage collectif de caravanes introduite dans la définition intitulée : dépôts de véhicules).

CARRIERE

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1er et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1.000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2.000 tonnes.

CHAÎNE, CHAINAGE

Structure de renforcement des murs. Dans les constructions anciennes, elles sont généralement maçonnées en harpes dans un autre matériau que celui de la maçonnerie courante. Les chaînes d'angle sont généralement réalisées en pierre de taille et sont posées en légère saillie du nu extérieur du mur. Les chaînes courantes sont appelées jambes. Les chaînes horizontales portent souvent un bandeau.

CHAMBRANLE

Moulure ou modénature entourant une baie au nu du mur.

CHANGEMENT D'AFFECTATION

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement d'affectation contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

CLOTURE

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, subordonnée à une déclaration préalable prévue aux articles L 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Rapport entre la surface de terrain occupée par une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE ECONOMIQUE

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- hôtelier,
- de commerce,
- de bureaux ou de services,
- artisanal,
- industriel,
- d'entrepôts commerciaux,
- de stationnement,
- agricole,

et d'une façon générale, toutes les constructions qui ne sont pas à usage d'habitation, d'annexes, d'équipement collectif, ou qui ne constituent pas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL

Il s'agit des constructions abritant des activités inscrites au registre des métiers et employant au maximum dix salariés.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF

Il s'agit des constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc...) ainsi que des constructions privées de même nature.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ENTREPOT COMMERCIAL

Ces bâtiments à double usage d'entrepôt et commercial sont à distinguer des bâtiments à usage commercial dont les surfaces de réserve ne sont pas accessibles au public.

(exemples de bâtiments d'entrepôt commercial : Magasin de vente de moquette, Hall d'exposition - vente, meubles etc...)

CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui ne constituent pas de SHON, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activité.

CORNICHE

Moulure en forte saillie couronnant une élévation extérieure ou intérieure.

DEPOTS DE VEHICULES

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux,
- les garages collectifs de caravanes.

Dans le cas où la capacité d'accueil de ces dépôts est d'au moins dix unités, ils sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article R 442-2 du code de l'urbanisme) sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

EMPRISE AU SOL

Il s'agit de la projection verticale au sol du volume hors œuvre du bâtiment.

ESPACE BOISE CLASSE (E.B.C.)

Voir annexe n° 4.

EMPLACEMENT RESERVE (E.R.)

Voir annexe page n° 5.

ENSEIGNE

Constitue une enseigne, toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce. (Code de l'environnement art. L 581.3)

EXPLOITATION AGRICOLE

1 - L'exploitation agricole est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation.

Dans le cas d'une association d'exploitants, la surface de mise en valeur doit être au moins égale au produit :
Surface minimum d'installation X nombre d'associés.

2 - Les bâtiments nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole sont :

- les bâtiments d'exploitation,
- les bâtiments d'habitation, dans la limite d'une construction par ménage d'exploitants.

EXTENSION

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES

Voir dépôts de véhicules.

HABITATION DE TYPE INDIVIDUEL

Construction comportant moins de trois logements desservis par des parties communes.

HABITATION DE TYPE COLLECTIF

Construction comportant au moins trois logements desservis par des parties communes.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS (H.L.L.)

Constructions à usage non professionnel destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R 111-16 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme.

HAUTEUR

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

HOUDIS

Dans les constructions, corps de remplissage. Dans un pan de bois, le hourdis désigne le remplissage entre les structures en bois.

IMPASSE

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

INSTALLATION CLASSEE (soumise à déclaration ou autorisation)

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1^{er} et 4 du Code Minier.

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS Art. R 442-2 du Code de l'Urbanisme

Sont considérés comme installations et travaux divers :

- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m² et la dénivellation supérieure à 2.m.

LOTISSEMENT Art. R 315-1 du Code de l'Urbanisme

Constitue un lotissement au sens du Code de l'Urbanisme, toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de 2 le nombre de lots issus de ladite propriété, sauf en matière de partage successoral où le nombre peut être porté à 4 lots sans avoir recours à cette procédure de lotissement.

MODENATURE

Dessin et proportions des moulures et reliefs d'une corniche, d'un appareil ou d'un décor.

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES COLLECTIFS

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12

m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc... ainsi que des ouvrages privés de même nature.

PARCS D'ATTRACTIONS Art. R 442 du Code de l'Urbanisme

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

Ces installations sont soumises à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article R 442-2 du code de l'urbanisme).

PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE (P.A.Z.)

Document d'urbanisme applicable à l'intérieur d'un périmètre de Z.A.C. et qui se substitue au P.L.U. Ce type de document va tendre à disparaître puisque les ZAC créées après la loi SRU devront intégrer leur PAZ au PLU

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME

Il s'agit de la reconstruction des bâtiments ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit et dont le clos et le couvert étaient encore assurés au moment du sinistre.

STATIONNEMENT DE CARAVANES

Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit quelle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par l'article R 443-3 du Code de l'Urbanisme et pour les motifs définis par l'article R 443-10.

Si tel n'est pas le cas, le stationnement de six caravanes au maximum, sur un terrain, pendant moins de trois mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à autorisation municipale.

Au-delà de ce délai, le stationnement doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le Maire, sauf si le stationnement a lieu :

- sur un terrain aménagé susceptible d'accueillir les caravanes,
- dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

SURFACE HORS ŒUVRE NETTE (SHON)

C'est la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction (calculées à partir du nu extérieur des murs de façade, au niveau supérieur du plancher) sur laquelle, conformément à l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme, on opère un certain nombre de déductions concernant notamment des surfaces considérées comme non utilisables pour l'habitation ou pour des activités. Cette surface sert de base à la fois au calcul du coefficient d'occupation des sols et à la taxe locale d'équipement.

SURFACE MINIMUM D'INSTALLATION

Elle est fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures pratiquées par les exploitants (arrêté du 12 septembre 1986).

TERRAIN POUR L'ACCUEIL DES CAMPEURS ET DES CARAVANES

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de vingt campeurs sous tentes, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois, doit au préalable, avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé - (article R 443-7 du code de l'urbanisme).

Z.A.C. (ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ)

Les Zones d'Aménagement Concerté ont pour objet (article R 311-1 du code de l'urbanisme) l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

- de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service,
- d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

Les zones d'aménagement concerté sont des zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés. (Extrait article L 311-1 du code de l'urbanisme).

TITRE VII – ANNEXES

Annexe 1 : Permis de construire

GENERALITES

11 - Sous réserve de certaines dispositions particulières, l'article L 421-1 du Code de l'Urbanisme stipule :

- Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations doit, au préalable, obtenir un permis de construire. Cette obligation s'impose aux Services Publics et concessionnaires de Services Publics de l'Etat, des Régions, des Départements et des communes, comme aux personnes privées.
- Sous réserve notamment des dispositions visées à l'article L 422-1 du Code de l'Urbanisme (cf. § 12 ci-après), le même permis est exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume, ou de créer des niveaux supplémentaires.
- Ce permis n'est pas exigé pour l'installation de dispositifs ayant la qualification de publicité, d'enseigne ou de préenseigne, au sens de la loi n° 79-1150 du 28 décembre 1979.
- Ce permis n'est pas non plus exigé pour les ouvrages qui, en raison de leur nature ou de leur très faible dimension, ne peuvent être qualifiés de construction au sens du présent chapitre. C'est le cas notamment des travaux ou ouvrages qui n'entrent pas dans le champ d'application du permis de construire et dont la liste figure au paragraphe 2 ci-dessous.

12 - Les dispositions des articles R. 421-3-2 et R. 421-12-2ème alinéa du Code de l'Urbanisme sont applicables lorsque le permis de construire concerne une installation classée pour la protection de l'environnement.

- Article R. 421-3-2 : "Lorsque les travaux projetés concernent une installation classée soumise à autorisation ou à déclaration en vertu du Livre V, Titre 1er du Code de l'Environnement relatif aux installations classées pour la protection de l'environnement, la demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt d'autorisation ou de déclaration".
- Article R. 421-12 2ème alinéa : "Lorsque la demande de permis de construire concerne une installation classée soumise à autorisation, l'autorité compétente pour statuer fait connaître au demandeur, dans la lettre de notification mentionnée au premier alinéa, que le délai d'instruction de la demande de permis de construire court jusqu'à l'expiration du délai d'un mois suivant la date de clôture de l'enquête publique concernant l'installation classée et que le permis de construire ne pourra lui être délivré avant la clôture de ladite enquête publique".

13 - En application de l'article L 422-1 du Code de l'Urbanisme, sont exemptés du permis de construire :

- les constructions ou travaux couverts par le secret de la défense nationale, les travaux de ravalement, les travaux des immeubles classés,
- certaines constructions ou travaux relatifs à la défense nationale ou aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics,
- les constructions ou travaux dont la faible importance ne justifie pas l'exigence d'un permis de construire.

Les constructions ou travaux exemptés du permis de construire, à l'exception de ceux couverts par le secret de la défense nationale, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès du Maire de la commune avant commencement des travaux (cf. liste au § 3 ci-dessous).

LISTE DES OUVRAGES OU TRAVAUX N'ENTRANT PAS DANS LE CHAMP D'APPLICATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE, N'ETANT PAS SOUMIS A L'OBLIGATION DE DECLARATION PREALABLE (Art. R 421-1 du Code de l'Urbanisme)

Il s'agit notamment des travaux ou ouvrages suivants :

- 2.1 - Lorsqu'ils sont souterrains, les ouvrages ou installations de stockage de gaz ou fluides et les canalisations, lignes ou câbles.
- 2.2 - Les ouvrages d'infrastructure des voies de communication ferroviaires, fluviales, routières ou piétonnières, publiques ou privées, ainsi que les ouvrages d'infrastructure portuaire ou aéroportuaire.
- 2.3 - Les installations temporaires implantées sur les chantiers et directement nécessaires à la conduite des travaux ainsi que les installations temporaires liées à la commercialisation d'un bâtiment en cours de construction.
- 2.4 - Les modèles de construction implantés temporairement dans le cadre de foires expositions et pendant leur durée.
- 2.5 - Le mobilier urbain implanté sur le domaine public.
- 2.6 - Les statues, monuments et œuvres d'art, lorsqu'ils ont une hauteur inférieure ou égale à 12 m au-dessus du sol et moins de 40 m³ de volume.
- 2.7 - Les terrasses dont la hauteur au-dessus du sol n'excède pas 0,60 m.
- 2.8 - Les poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes d'une hauteur inférieure ou égale à 12 m au-dessus du sol, ainsi que les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont aucune dimension n'excède 4 m et, dans le cas où l'antenne comporte un réflecteur, lorsque aucune dimension de ce dernier n'excède 1 m.
- 2.9 - Sans préjudice du régime propre aux clôtures, les murs d'une hauteur inférieure à 2 m.
- 2.10 - Les ouvrages non prévus aux 2.1 à 2.9 ci-dessus dont la surface au sol est inférieure à 2 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 1,50 m au-dessus du sol.

LISTE DES OUVRAGES OU TRAVAUX EXEMPTES DU PERMIS DE CONSTRUIRE MAIS SOUMIS A L'OBLIGATION DE DECLARATION PREALABLE (Art. R 422-2 du Code de l'Urbanisme)

Il s'agit notamment des travaux et ouvrages suivants :

- 3.1 – La pose d'enseignes.
- 3.2 – La pose de store, de bannes, de dais, de marquises ou d'auvents.
- 3.3 – Les travaux de ravalement.
- 3.4 - Les reconstructions ou travaux à exécuter sur les immeubles classés au titre de la législation sur les monuments historiques, contrôlés dans les conditions fixées par cette législation.
- 3.5 - Les outillages nécessaires au fonctionnement de services publics et situés dans les ports ou les aéroports ou sur le domaine public ferroviaire.
- 3.6 - Les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne.
- 3.7 - En ce qui concerne le service public des télécommunications ou de télédiffusion, les ouvrages techniques dont la surface hors œuvre brute ne dépasse pas 100 m², les poteaux et pylônes de plus de 12 m au-dessus du sol et les installations qu'ils supportent.
- 3.8 - En ce qui concerne les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution de gaz, les postes de sectionnement, de coupure, de détente et de livraison.

3.9 - En ce qui concerne les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique, les ouvrages et accessoires des lignes dont la tension est inférieure à 63 kilovolts et dont la longueur ne dépasse pas 1 kilomètre, ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 20 m² et la hauteur inférieure à 3 m.

3.10 - En ce qui concerne les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement, les ouvrages techniques dont la surface au sol est inférieure à 20 m² et la hauteur inférieure à 3 m.

3.11 - Les classes démontables mises à disposition des écoles ou des établissements d'enseignement pour pallier les insuffisances temporaires d'accueil, d'une surface hors œuvre brute maximale de 150 m², sous réserve que la surface totale des bâtiments de ce type n'excède pas 500 m² sur le même terrain.

3.12 - Les travaux consistant à implanter, dans les conditions prévues à l'article R 444-3, une habitation légère de loisirs de moins de 35 m² de surface hors œuvre nette, ainsi que les travaux consistant à remplacer une habitation légère de loisirs par une nouvelle habitation légère de loisirs de superficie égale ou inférieure.

3.13 - Les piscines non couvertes.

3.14 - Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à 1,50 m sans toutefois dépasser 4 m, et dont la surface hors œuvre brute n'excède pas 2000 m² sur un même terrain.

3.15 - Les constructions ou travaux non prévus aux 3.1 à 3.12 ci-dessus n'ayant pas pour effet de changer la destination d'une construction existante et :

- qui n'ont pas pour effet de créer une surface de plancher nouvelle (par exemple, les modifications de l'aspect extérieur d'une construction existante, le percement ou la suppression d'une ouverture, la réfection d'un toit, la création d'auvents),
- ou qui ont pour effet de créer, sur un terrain supportant déjà un bâtiment, une surface de plancher hors œuvre brute inférieure ou égale à 20 m² (il s'agit de petites constructions : garages, remises, hangars, silos, abris de jardin, adjonction d'une pièce d'habitation, d'une loggia, d'un cap d'ascenseur extérieur, d'un atelier de bricolage).

Toutefois, les constructions ou travaux mentionnés ci-dessus ne sont pas exemptés du permis de construire lorsqu'ils concernent des immeubles inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

Sont également soumis à déclaration préalable les clôtures projetées dans les communes dotées d'un P.L.U. opposable en application des articles L 441-1 et 2 du code de l'urbanisme (toutefois, si la clôture envisagée entoure une construction pour laquelle un permis de construire est demandé, la déclaration n'est pas nécessaire, l'autorisation de construire suffit).

Annexe 2 : Articles du Règlement National d'Urbanisme applicables même en présence d'un P.L.U.

Article L 111-1.4

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 m de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan d'occupation des sols, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Article L 111-7

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus par les articles L. 111-9 et L. 111-10 du présent titre, ainsi que par les articles L. 123-6 (dernier alinéa), L. 311-2 et L. 313-2 (alinéa 2).

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Article L 111-8

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans.

Lorsqu'une décision de sursis a été prise en application des articles visés à l'article L. 111-7, l'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial.

Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. À l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. À défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Article L 111-9

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

Article L 111-10

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'État dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Article L 315-6

Ainsi qu'il est dit à l'article L. 311-5 du Code forestier, lorsque la réalisation d'une opération ou de travaux soumis à une autorisation administrative nécessite également l'obtention préalable de l'autorisation de défrichement prévue à l'article L. 311-1 du même code, l'autorisation de défrichement doit être obtenue préalablement à la délivrance de cette autorisation administrative.

Article L 332-6

Les bénéficiaires d'autorisations de construire ne peuvent être tenus que des obligations suivantes :

- 1° Le versement de la taxe locale d'équipement prévue à l'article 1585-A du Code général des impôts ou de la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L. 332-9 ;
- 2° Le versement des contributions aux dépenses d'équipements publics mentionnées à l'article L. 332-6-1. Toutefois ces contributions telles qu'elles sont définies aux 2° et 3° dudit article ne peuvent porter sur les équipements publics donnant lieu à la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L. 332-9 ;
- 3° La réalisation des équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15 ;
- 4° Le versement de la redevance d'archéologie préventive prévue à l'article 9 de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.

Article L 332-6-1

Les contributions aux dépenses d'équipements publics prévus au 2° de l'article L. 332-6 sont les suivantes :

- 1° a) *Abrogé*
b) *Abrogé*
c) La taxe départementale des espaces naturels sensibles prévue à l'article L. 142-2 ;
d) La taxe pour le financement des dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement prévue à l'article 1599 B du Code général des impôts ;
e) La taxe spéciale d'équipement prévue à l'article 159I-OB du Code général des impôts.
- 2° a) La participation pour raccordement à l'égout prévue à l'article L. 35-4 du Code de la santé publique ;
b) La participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue au troisième alinéa de l'article L. 421-3 ;
c) La participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels prévue à l'article L. 332-8 ;
d) La participation pour voirie et réseaux prévue à l'article L. 332-11-1 ;
e) Les cessions gratuites de terrains destinés à être affectés à certains usages publics qui, dans la limite de 10 p. 100 de la superficie du terrain auquel s'applique la demande, peuvent être exigées des bénéficiaires d'autorisations portant sur la création de nouveaux bâtiments ou de nouvelles surfaces construites ;

3° La participation des riverains prévue par la législation applicable dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle, celle-ci pouvant être actualisée pour tenir compte du délai écoulé entre la date de réalisation des travaux concernés et le montant de perception de cette participation. Elle peut également inclure les frais de premier établissement de l'éclairage public.

Article L 332-7

L'illégalité des prescriptions exigeant des taxes ou des contributions aux dépenses d'équipements publics est sans effet sur la légalité des autres dispositions de l'autorisation de construire.

Lorsque l'une de ces prescriptions est annulée pour illégalité, l'autorité qui a délivré l'autorisation prend, compte tenu de la décision juridictionnelle devenue définitive, un nouvel arrêté portant la prescription d'une taxe ou d'une contribution aux dépenses d'équipements publics.

Article L 332-12

Les dispositions des articles L. 332-6 et L. 332-7 sont applicables dans les conditions suivantes aux lotisseurs ainsi qu'aux personnes aménageant des terrains destinés à l'accueil d'habitations légères de loisir et aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.

Peuvent être mis à la charge du lotisseur, de la personne aménageant un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir ou de l'association foncière urbaine par l'autorisation de lotir, par l'autorisation d'aménager, ou par l'acte administratif approuvant le plan de remembrement :

- a) Le versement pour dépassement du plafond légal de densité dans les conditions prévues à l'article L. 333-9-1 ;
- b) La participation pour dépassement du coefficient d'occupation des sols dans les conditions prévues à l'article L. 332-1 ;
- c) La participation spécifique pour équipements publics exceptionnels dans les conditions prévues à l'article L. 332-8 ;
- d) Une participation forfaitaire représentative de la participation prévue à l'article L. 332-9 et des contributions énumérées aux a, b, d et e du 2° et au 3° de l'article L. 332-6-1 ;

il ne peut être perçu sur les constructeurs aucune des contributions ou participations qui ont été mises à la charge du lotisseur, de la personne ayant aménagé le terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir, ou de l'association foncière urbaine de remembrement.

Article L 410-1

(L. n° 2000-1208 du 13 déc. 2000, art. 30) « Le certificat d'urbanisme indique les dispositions d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables à un à un terrain ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus.

« Lorsque la demande précise l'opération projetée, en indiquant notamment destination des bâtiments projetés et leur superficie de plancher hors oeuvre, le certificat de cette opération d'urbanisme précise si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de cette opération »

(L. n° 83-8 du 7 janv. 1983, art. 75-V ; L. n° 83-663 du 22 juill. 1983, art. 110) « lorsque toute demande d'autorisation pourrait, du seul fait de la localisation du terrain, refusée en fonction des dispositions d'urbanisme et, notamment, des règles générales d'urbanisme, la réponse à la demande de certificat d'urbanisme est négative »

Dans le cas où la constructibilité du terrain ou la possibilité de réaliser une opération déterminée est subordonnée à l'avis ou à l'accord des services, autorités ou commissions relevant du ministre chargé des monuments historiques ou des sites, le certificat d'urbanisme en fait expressément la réserve.

(L. n° 83-8 du 7 janv. 1983, art. 75-V ; L. n° 83-663 du 22 juill. 1983, art. 110) « Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment la demande du permis de construire prévue à l'article L. 421-1 est déposée dans le délai d'un an à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en cause. » (L. n° 2000-1208 du 13 déc. 2000, art. 30) « Il en est de même du régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que des limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain, à l'exception de celles qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique. »

(L. n° 2000-1208 du 13 déc. 2000, art. 30) « Dans le cas visé au deuxième alinéa ci-dessus, » le délai visé à l'alinéa précédent peut être majoré ; il est alors fixé par le certificat d'urbanisme.

(L n° 83-8 du 7 janv. 1983, art. 68-VIII ; L. n° 83-663 du 22 juill. 1983, art. 105) «Le certificat d'urbanisme est délivré dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'État :

- a) (L. n° 2000-1208 du 13 déc. 2000, art. 30) «Dans les communes où une carte communale ou un plan local d'urbanisme a été approuvé,» au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'État, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8 ; les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;

- b) dans les autres communes, au nom de l'État. »

Article L 421-2-1

Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, le permis de construire est délivré par le maire au nom de la commune. Il en est de même dans les communes où une carte communale a été approuvée si le conseil municipal en a décidé ainsi. Lorsqu'une commune fait partie d'un établissement public de coopération intercommunale, elle peut, en accord avec cet établissement, lui déléguer cette compétence qui est alors exercée par le président de l'établissement public au nom de l'établissement. Cette délégation de pouvoir doit être confirmée dans les mêmes formes après chaque renouvellement du conseil municipal ou après l'élection d'un nouveau président de l'établissement public.

Le transfert de compétence au maire agissant au nom de la commune est définitif.

Pour l'instruction des documents visés au présent titre, le maire ou, s'il est compétent, le président de l'établissement public de coopération intercommunale peut déléguer sa signature aux agents chargés de l'instruction des demandes.

Sont toutefois délivrés ou établis, au nom de l'État, par le maire ou le représentant de l'État dans le département après avis du maire ou du président de l'établissement public compétent, les autorisations ou actes relatifs à l'utilisation et à l'occupation du sol concernant :

- a) Les constructions, installations ou travaux réalisés pour le compte de l'État, de la région, du département, de leurs établissements publics et concessionnaires ainsi que pour le compte d'États étrangers ou d'organisations internationales ;
- b) Les ouvrages de production, de transport, de distribution et de stockage d'énergie, ainsi que ceux utilisant des matières radioactives ; un décret en Conseil d'État détermine la nature et l'importance de ces ouvrages ;
- c) Les constructions, installations ou travaux réalisés à l'intérieur des périmètres des opérations d'intérêt national dans les conditions définies par décret en Conseil d'État.

Pendant la durée d'application d'un arrêté préfectoral pris sur le fondement de l'article L. 302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation, les autorisations ou les actes relatifs à l'utilisation et à l'occupation du sol concernant les opérations ayant fait l'objet de la convention prévue au même article sont délivrés ou établis au nom de l'État par le préfet, après avis du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent.

Article L 421-2-4

Les permis de construire délivrés par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale, lorsqu'il a reçu compétence dans les conditions prévues à l'article L. 421-2-1, sont exécutoires de plein droit dès lors qu'il a été procédé à leur notification et à leur transmission au représentant de l'État, ainsi qu'il est dit à l'article 2, paragraphes I et II de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée, relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions.

Les actes transmis sont accompagnés des dossiers et des pièces d'instruction ayant servi à leur délivrance.

Lorsque a été prescrite la réalisation d'opérations d'archéologie préventive, le permis de construire indique que les travaux de construction ne peuvent être entrepris avant l'achèvement de ces opérations

Article L 430-1

Les dispositions du présent titre s'appliquent :

- a) dans les communes visées à l'article 10 (7°) de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948, modifié par l'article 4 de l'ordonnance n° 58-1343 du 27 décembre 1958 ;
- b) dans les secteurs sauvegardés et les périmètres de restauration immobilière créés en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;
- c) dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques et de la loi du 2 mai 1930 modifiée relative à la protection des monuments naturels et des sites ;

- d) dans les zones délimitées par un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé, en application du 7° de l'article L. 123-1 ;
- e) dans les zones délimitées à l'intérieur des périmètres sensibles dans les conditions définies à l'article L. 142-3 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985, dans les zones délimitées en application de l'article L. 142-11 dans sa rédaction issue de ladite loi ou dans les zones d'environnement protégé créées en application de l'article L. 143-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;
- f) aux immeubles ou parties d'immeubles inscrits sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques ;
- g) dans les zones de protection du patrimoine architectural et urbain créées en application de l'article 70 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'État. Toutefois, les immeubles classés en application de la loi du 31 décembre 1913, ainsi que les sites classés en application de la loi du 2 mai 1930, demeurent régis par les dispositions particulières de ces lois ;
- h) Dans les communes qui ne sont pas dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols approuvé, dans des périmètres délimités par délibération du conseil municipal.

Article L 430-4

Le permis de démolir est délivré dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'État :

- a) Dans les communes où un plan local d'urbanisme ou une carte communale a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'État, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L. 421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'État. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables;
- b) Dans les autres communes, au nom de l'État.

L'absence de notification de la décision de l'administration dans un délai de quatre mois à compter de la réception de la demande équivaut à l'octroi du permis de démolir.

Article L 480-1

Les infractions aux dispositions des titres I^{er}, II, III, IV et VI du présent livre sont constatées par tous officiers ou agents de police judiciaire ainsi que par tous les fonctionnaires et agents de l'État et des collectivités publiques commissionnés à cet effet par le maire ou le ministre chargé de l'urbanisme suivant l'autorité dont ils relèvent et assermentés. Les procès-verbaux dressés par ces agents font foi jusqu'à preuve du contraire.

(L. n° 76-1285 du 31 déc. 1976) « Les infractions visées à l'article L. 480-1 peuvent être constatées par les agents commissionnés à cet effet par le ministre chargé des monuments historiques et des sites, et assermentés, lorsqu'elles affectent des immeubles compris dans un secteur sauvegardé ou soumis aux dispositions de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques ou de la loi du 2 mai 1930 relative aux sites et qu'elles consistent, soit dans le défaut de permis de construire accordé. » (L. n° 2001-44 du 17 janv. 2001, art. 11-III) « Il en est de même des infractions aux prescriptions établies en application de l'article 2 de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. »

(L. n° 85-729 du 18 juill. 1985, art. 26) « Lorsque l'autorité administrative et, au cas où il est compétent pour délivrer les autorisations, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ont connaissance d'une infraction de la nature de celles que prévoient les articles L. 160-1 et L. 480-4, ils sont tenus d'en faire dresser procès-verbal. »

(L. n° 76-1285 du 31 déc. 1976) « copie du procès-verbal constatant une infraction est transmise sans délais au ministère public ».

(L. n° 95-101 du 2 fév. 1995) « Toute association agréée de protection de l'environnement en application des dispositions de l'article L. 252-1 du Code rural » (L. n° 76-1285 du 31 déc. 1976) « peut exercer les droits reconnus à la partie civile en ce qui concerne les faits constituant une infraction à l'alinéa 1^{er} du présent article et portant un préjudice direct ou indirect aux intérêts collectifs qu'elle a pour objet de défendre. »

(L. n° 85-729 du 18 juill. 1985, art. 26) « La commune peut exercer les droits reconnus à la partie civile, en ce qui concerne les faits commis sur son territoire et constituant une infraction à l'alinéa premier du présent article. »

Article L 480-2

(L. n° 76-1285 du 31 déc. 1976) « L'interruption des travaux ordonnée soit sur réquisition du ministère public agissant à la requête du maire, du fonctionnaire compétent ou de l'une des associations visées à l'article L. 480-1, soit même d'office, par le juge d'instruction saisi des poursuites ou par le tribunal correctionnel. »

L'autorité judiciaire statue après avoir entendu le bénéficiaire des travaux dûment convoqué à comparaître dans les quarante-huit heures. La décision judiciaire est exécutoire sur minute et nonobstant toute voie de recours.

Dès qu'un procès-verbal relevant l'une des infractions prévues à l'article L. 480-4 a été dressé, le maire peut également, si l'autorité judiciaire ne s'est pas encore prononcée, ordonner par arrêté motivé l'interruption des travaux. Copie de cet arrêté est transmise sans délai au ministère public.

L'autorité judiciaire peut à tout moment, d'office ou à la demande, soit du maire ou du fonctionnaire compétent, soit du bénéficiaire des travaux, se prononcer sur la mainlevée ou le maintien des mesures prises pour assurer l'interruption des travaux. En tout état de cause, l'arrêté du maire cesse d'avoir effet en cas de décision ou de relaxe.

Le maire est avisé de la décision judiciaire et en assure, le cas échéant l'exécution.

Lorsque aucune poursuite n'a été engagée, le procureur de la République en informe le maire qui, soit d'office, soit à la demande de l'intéressé, met fin aux mesures par lui prises.

Le maire peut prendre toutes mesures de coercition nécessaires pour assurer l'application immédiate de la décision judiciaire ou de son arrêté, en procédant notamment à la saisie des matériaux approvisionnés ou du matériel de chantier.

La saisie et s'il y a lieu, l'apposition de scellés, sont effectuées par l'un des agents visés à l'article L. 480-1 qui dresse procès verbal.

(Loi n°76-1285 du 31 déc. 1976) « Les pouvoirs qui appartiennent au maire, en vertu des alinéas qui précèdent, ne font pas obstacle au droit du représentant de l'État dans le département de prendre, dans tous les cas où il n'y aurait pas été pourvu par le maire et après une mise en demeure adressée à celui-ci et restée sans résultat à l'expiration d'un délai de vingt-quatre heures, toutes les mesures prévues aux précédents alinéas.

« Dans le cas de constructions sans permis de construire ou de constructions poursuivies malgré une décision de la juridiction administrative ordonnant qu'il soit sursis à l'exécution du permis de construire, le maire prescrira par arrêté l'interruption des travaux ainsi que, le cas échéant, l'exécution, aux frais du constructeur, des mesures nécessaires à la sécurité des personnes ou des biens ; copie de l'arrêté du maire est transmise sans délai au ministère public. Dans tous les cas où il n'y serait pas pourvu par le maire et après une mise en demeure adressée à celui-ci et restée sans résultat à l'expiration d'un délai de vingt-quatre heures, le représentant de l'État dans le département prescrira ces mesures et l'interruption des travaux par un arrêté dont copie sera transmise sans délai au ministère public.

« Dans le cas où le représentant de l'État dans le département fait usage des pouvoirs qui lui sont reconnus par les alinéas 9 et 10 du présent article, il reçoit, au lieu et place du maire, les avis et notifications prévus aux alinéas 5 et 6. »

Article L 480-3

En cas de continuation des travaux nonobstant la décision judiciaire ou l'arrêté en ordonnant l'interruption, une amende de (L. n°76-1285 du 31 déc. 1976 ; L.n° 92-1336 du 16 déc. 199, art.322) « 75 000 euros » et un emprisonnement de (L.n° 92-1336 du 16 déc. 199, art.322) « trois mois », ou l'une de ces deux peines seulement, sont prononcés par le tribunal contre les personnes visées à l'article L. 480-4 (2° alinéa).

Article L 480-4

(L. no 76-1285 du 31 déc. 1976) « L'exécution de travaux ou l'utilisation du sol en méconnaissance des obligations imposées par les titres I^{er}, II, IV et VI du p r é s e n t livre, par les règlements pris pour leur application ou par les autorisations délivrée en conformité avec leurs dispositions, exception faite des infractions relatives l'affichage (L. no 86-13 du 6 janv. 1986, art. 7) « des autorisations ou déclarations concernant des travaux, constructions ou installations », est punie (L. no 92-1336 du 16 déc. 1992, art. 322 ; L. no 93-121 du 27 janv. 1993) « d'une amende comprise entre 1 200 euros et un montant qui ne peut excéder, soit dans le cas de construction d'une surface de plancher, une somme égale à 6 097,96 euros par mètre carré de surface construite, démolie ou rendue inutilisable au sens de l'article L. 430-2, soit, dans les autres cas, un montant de 300 000 euros. » En cas de récidive, outre la peine d'amende ainsi définie un emprisonnement de six mois pourra être prononcé. »

Les peines prévues à l'alinéa précédent peuvent être prononcées contre les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou autres personnes responsables de l'exécution desdits travaux.

Ces peines sont également applicables :

1° En cas d'inexécution, dans les délais prescrits, de tous travaux accessoires d'aménagement ou de démolition imposés par les autorisations visées au premier alinéa :

2° En cas d'inobservation, par les bénéficiaires d'autorisations accordées pour une durée limitée ou à titre précaire, des délais impartis pour le rétablissement des lieux leur état antérieur ou la réaffectation du sol à son ancien usage.

Article L 480-5

(L. n° 76-1285 du 31 déc. 1976 ; L. n° 85-729 du 18 juill. 1985, art. 26) En cas de condamnation pour une infraction prévue aux articles L. 160-1 et L. 480-4, le tribunal au vu des observations écrites ou après audition du maire ou du fonctionnaire compétent, statue, même en l'absence d'avis en ce sens de ces derniers, soit sur la mise en conformité des lieux ou celle des ouvrages avec les règlements, (L. n° 86-13 du 6 janv. 1986, art. 7) « l'autorisation ou la déclaration en tenant lieu », soit sur la démolition des ouvrages ou la réaffectation du sol en vue du rétablissement des lieux dans leur état antérieur.

Le tribunal pourra ordonner la publication de tout ou partie du jugement de condamnation, aux frais du délinquant, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans tout le département, ainsi que son affichage dans les lieux qu'il indiquera.

Article L 480-6

L'extinction de l'action publique résultant du décès du prévenu ou de l'amnistie ne fait pas obstacle à l'application des dispositions de l'article L. 480-5.

Si le tribunal correctionnel n'est pas saisi lors de cette extinction, l'affaire est portée devant le tribunal de grande instance du lieu de la situation de l'immeuble, statuant comme en matière civile.

Le tribunal est saisi par le ministère public à la demande du maire ou du fonctionnaire compétent. Dans les deux cas, il statue au vu des observations écrites ou après audition (L. n° 85-729 du 18 juill. 1985, art. 26) « de ces derniers », l'intéressé ou ses ayants droit ayant été mis en cause dans l'instance.

La demande précitée est recevable jusqu'au jour où l'action publique se serait trouvée prescrite.

Article L 480-7

Le tribunal impartit au bénéficiaire des travaux irréguliers ou de l'utilisation irrégulière du sol un délai pour l'exécution de l'ordre de démolition, de mise en conformité ou de réaffectation ; il peut assortir sa décision d'une astreinte de 7,5 euros à 75 euros par jour de retard.

Au cas où le délai n'est pas observé, l'astreinte prononcée, qui ne peut être révisée que dans le cas prévu au troisième alinéa du présent article, court à partir de l'expiration dudit délai jusqu'au jour où l'ordre a été complètement exécuté.

Si l'exécution n'est pas intervenue dans l'année de l'expiration du délai, le tribunal peut, sur réquisition du ministère public, relever à une ou plusieurs reprises le montant de l'astreinte, même au-delà du maximum prévu ci-dessus.

Le tribunal peut autoriser le reversement d'une partie des astreintes lorsque la remise en état ordonnée aura été régularisée et que le redevable établira qu'il a été empêché d'observer, par une circonstance indépendante de sa volonté, le délai qui lui a été imparti.

Article L 480-8

Les astreintes sont recouvrées dans les conditions prévues par les dispositions relatives au recouvrement des produits communaux, au bénéfice de la commune sur le territoire de laquelle l'infraction a été commise ; à défaut par le maire de liquider le produit de l'astreinte, de dresser l'état nécessaire au recouvrement et de le faire parvenir au représentant de l'État dans le département dans le mois qui suit l'invitation qui lui est faite par ce fonctionnaire, la créance sera liquidée,

Article L 480-9

Si, à l'expiration du délai fixé par le jugement, la démolition, la mise en conformité ou la remise en état ordonnée n'est pas complètement achevée, le maire ou le fonctionnaire compétent peut faire procéder d'office à tous travaux nécessaires à

l'exécution de la décision de justice aux frais et risques du bénéficiaire des travaux irréguliers ou de l'utilisation irrégulière du sol.

Au cas où les travaux porteraient atteinte à des droits acquis par des tiers sur les lieux ou ouvrages visés, le maire ou le fonctionnaire compétent ne pourra faire procéder aux travaux mentionnés à l'alinéa précédent qu'après décision du tribunal de grande instance qui ordonnera, le cas échéant, l'expulsion de tous occupants.

Article L 480-10

Abrogé par L. n° 76-1285 du 31 déc. 1976.

Article L 480-11

Abrogé par L. n° 76-1285 du 31 déc. 1976.

Article L 480-12

Sans préjudice de l'application, le cas échéant, des peines plus fortes prévues aux (L. n° 92-1336 du 16 déc. 1992, art. 245) « articles 433-7 et 433-8 » du Code pénal, quiconque aura mis obstacle à l'exercice du droit de visite prévu à l'article L 460-1 sera puni d'une amende de (L. n° 76-1285 du 31 déc. 1976 ; L. n° 77-1468 du 30 déc. 1977, art. 16 ; L. n° 85-835 du 7 août 1985, art. 8 ; L. n° 92-1336 du 16 déc. 1992, art. 322 et 329) « 3 750 euros ». En outre un emprisonnement de un mois pourra être prononcé.

Article R 111-1

Les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21.

Article R 111-2

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

Article R 111-3.2

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

Article R 111-4

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

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

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

Article R 111-14.2

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

Article R 111-15

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret et notamment 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

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 R 315-18

Le service chargé de l'instruction de la demande procède, au nom de l'autorité compétente pour statuer, à cette instruction et recueille, auprès des personnes publiques, services ou commissions intéressés par le projet de lotissement, les accords, avis ou décisions prévus par les lois ou règlements en vigueur.

Il vérifie que les prescriptions de l'article L. 315-6 ont été respectées.

Lorsque la délivrance de l'autorisation de lotir aurait pour effet la création ou la modification d'un accès à une voie publique, l'autorité ou le service chargé de l'instruction de la demande consulte l'autorité ou le service gestionnaire de cette voie, sauf lorsque le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu réglemente de façon spécifique les conditions d'accès à ladite voie.

Les personnes publiques, services ou commissions consultés en application des alinéas précédents, qui n'ont pas fait connaître leur réponse dans le délai d'un mois à dater de la réception de la demande d'avis, sont réputés avoir émis un avis favorable. Ce délai est porté à deux mois lorsqu'il est procédé à la consultation de la commission départementale d'aménagement foncier en application de l'article 35 du Code rural. Lorsque la réalisation du lotissement envisagé est subordonnée à l'avis ou à l'accord d'une autorité, d'un service ou d'une commission en application de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques, de la loi du 2 mai 1930 sur la protection des monuments naturels et des sites, du chapitre TTI de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, ou de l'article 71 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'État, l'autorité, le service ou la commission consulté peut faire connaître, par décision motivée, au service chargé de l'instruction de la demande, son intention d'utiliser un délai plus long qui ne peut, en tout état de cause, excéder quatre mois.

Le même service instruit, au besoin d'office, les adaptations mineures au plan local d'urbanisme ou au document d'urbanisme en tenant lieu, ou les dérogations aux dispositions réglementaires relatives à l'urbanisme ou aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol.

Il propose les prescriptions auxquelles peut être subordonnée la délivrance de l'autorisation de lotissement.

Le service chargé de l'instruction de la demande consulte en tant que de besoin les autorités et services publics habilités à demander que soient prescrites les contributions mentionnées à l'article L. 332-12. À défaut de réponse dans le délai d'un mois, ces autorités et services publics sont réputés n'avoir aucune proposition de contribution à formuler.

Article R 315-28

L'autorisation est refusée si le projet de lotissement n'est pas conforme aux dispositions du plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé ou du document d'urbanisme en tenant lieu.

Dans les communes ne disposant pas des documents mentionnés à l'alinéa précédent, l'autorisation peut être refusée si le projet vise à équiper des terrains destinés à recevoir des bâtiments pour lesquels les demandes de permis de construire pourraient être rejetées pour l'une des raisons mentionnées aux articles R. 111-2 à R. 111-17, ou si le lotissement est de nature à compromettre les conditions d'un développement équilibré de la commune ou de l'agglomération.

Dans tous les cas, l'autorisation de lotir peut également être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, sur le fondement des dispositions mentionnées à l'article R. 111-1, lorsque, notamment, par la situation, la forme ou la dimension des lots, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

Article R 421-19

Le constructeur ne peut bénéficier d'un permis de construire tacite dans les cas ci-après énumérés :

- a) Lorsque les travaux ont pour effet de changer la destination d'une construction existante et que cette modification est soumise à autorisation du préfet en vertu de l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation ;
- b) Lorsque le permis de construire intéresse un immeuble inscrit ou un immeuble adossé à un immeuble classé ;
- c) Lorsque la construction est située dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit ;
- d) Lorsque la construction se trouve dans un site classé, en instance de classement ou inscrit ou dans une zone de protection créée par décret en application des articles 17 ou 28 de la loi du 2 mai 1930 ;
- e) Lorsque le projet est situé dans une zone de protection du patrimoine architectural et urbain ;
- f) Lorsque la construction est située dans un territoire en instance de classement ou classé en réserve naturelle ;
- g) Lorsque la construction fait partie des catégories d'aménagements, d'ouvrages ou de travaux soumis à enquête publique en application du décret n° 85-453 du 23 avril 1985.

Article R 421-38-5

Lorsque la construction se trouve dans un site inscrit, la demande de permis de construire tient lieu de la déclaration exigée par l'article 4 (alinéa 4) de la loi du 2 mai 1930. Le dépôt de la demande fait courir le délai de quatre mois pendant lequel le propriétaire ne peut procéder à certains travaux en application de l'article 4 de cette loi. Le permis de construire est délivré après consultation de l'architecte des Bâtiments de France. Son avis est réputé donné faute de réponse dans le délai d'un mois suivant la réception de la demande de permis de construire transmise par l'autorité chargée de son instruction, sauf si l'architecte des Bâtiments de France fait connaître dans ce délai, par une décision motivée, à cette autorité, son intention d'utiliser un délai supplémentaire d'un mois, auquel cas son avis est réputé donné faute de réponse dans le délai de deux mois suivant cette réception.

Article R 430-10-2

Lorsque la situation du bâtiment dans l'une des communes visées dans les dispositions mentionnées au a de l'article L. 430-1 rend obligatoire le permis de démolir, le service chargé de l'instruction transmet un exemplaire de la demande au préfet dans les quinze jours suivant sa réception ou celle des pièces complémentaires.

Le préfet dispose d'un délai de deux mois pour faire connaître son avis. Il agit par délégation du ministre chargé du logement. L'avis est réputé favorable s'il n'a pas été donné dans ce délai.

Article R 430-12

La décision doit être conforme à l'avis du ministre chargé des monuments historiques ou du ministre chargé des sites, ou de leur délégué, lorsque l'immeuble est, selon le cas :

- 1° Inscrit sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques ;
- 2° Situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit ;
- 3° Protégé au titre des articles 4 ou 9 de la loi du 2 mai 1930 ;
- 4° Compris dans un secteur sauvegardé.

Article R 430-15-1

Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, la décision est prise par le maire, au nom de la commune, ou par le président de l'établissement public de coopération intercommunale, au nom de cet établissement. Cette décision doit être conforme à l'avis du préfet formulé dans les conditions prévues à l'article R. 430-10-2.

Toutefois, la décision est prise dans les conditions prévues au paragraphe 3 de la présente section dans les cas mentionnés au quatrième alinéa de l'article L. 421-2-1 du présent code.

Article R 430-15-2

L'arrêté par lequel le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale statue sur la demande de permis de démolir est complété avant notification au demandeur, par une mention certifiant que la décision est transmise dans les conditions prévues à l'article L. 421-2-4 et que, conformément à l'article L. 430-4, elle ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission.

Article R 443-9

Le camping et le stationnement des caravanes pratiqués isolément ainsi que la création de terrains de camping et de caravanage sont interdits :

1 ° Sur les rivages de la mer;

2° Dans les sites classés ou inscrits, à l'intérieur des zones définies au 3° de l'article 1^{er} de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques, autour d'un monument historique classé, inscrit ou en instance de classement, dans les zones de protection du patrimoine architectural et urbain, ainsi que dans les zones de protection établies en application de l'article 17 de la loi du 2 mai 1930 sur la protection des monuments naturels et des sites ; sauf en ce qui concerne les sites classés ou en instance de classement, des dérogations à l'interdiction peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et, le cas échéant, de la commission départementale des sites ; en ce qui concerne les sites classés, des dérogations peuvent être accordées par le ministre chargé des sites ou, s'il s'agit de sites naturels, par le ministre chargé de la protection de la nature et de l'environnement après avis de la commission départementale des sites;

3° Sauf avis favorable du conseil départemental d'hygiène, dans un rayon de 200 mètres des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection déterminés conformément au décret n° 67-1093 du 15 décembre 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de l'article L. 20 du Code de la santé publique.

Annexe 3 : Règles d'urbanisme des lotissements et P.L.U.

Loi n° 86-13 du 06 janvier 1986

relative à diverses simplifications administratives

En application du nouvel article L 315-2.1 du code de l'urbanisme, lorsqu'un Plan d'Occupation des Sols a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement, cessent de s'appliquer au terme de 10 années, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Toutefois, lorsqu'une majorité de co-lotis (soit les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie du lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de la dite superficie) a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

L'autorité compétente est :

- le Préfet, lorsque le lotissement concerné est situé dans le périmètre d'une opération d'intérêt national,
- le Maire ou le Président de l'établissement public de coopération intercommunale dans les autres cas.

Ces dispositions ne remettent pas en cause les droits et obligations, régissant les rapports des co-lotis entre eux, contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur.

Textes : Code de l'Urbanisme

Articles L 315-2.1, R 315-44.1, R 315-45 et R 315-46.

Annexe 4 : Espaces boisés classés

Les P.L.U. 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, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal).

Situé dans une zone urbaine l'espace boisé classé est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Annexe 5 : Emplacements réservés

(Article L 123-17 du Code de l'Urbanisme)

Ils permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics. Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquérir produisant les effets suivants : (voir tableau page suivante)

SCHEMA RECAPITULATIF DE LA PROCEDURE DE MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR

	0	1 an	2 ans
Le PROPRIETAIRE fait une mise en demeure d'acquérir, qu'il adresse au Maire de la commune Le MAIRE accuse réception de la mise en demeure d'acquérir et la transmet au bénéficiaire de l'emplacement réservé Le Bénéficiaire répond à la mise en demeure différemment selon les cas :	Il conclut un accord amiable avec le PROPRIETAIRE dans un délai maximum d'un an Acquisition de terrains Il abandonne l'emplacement réservé faisant l'objet de la mise en demeure d'acquérir Modification ou révision du P.L.U. supprimant l'emplacement réservé dans le délai d'un an Il ne répond pas ou il ne peut conclure d'accord amiable avec le PROPRIETAIRE La procédure de mise en demeure d'acquérir se poursuit	Le PROPRIETAIRE ou le BENEFICIAIRE peut saisir le juge de l'expropriation Si, 3 mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, le PROPRIETAIRE peut demander à l'autorité compétente la levée de l'emplacement réservé Mise à jour du P.L.U. supprimant l'emplacement réservé	Le prix d'acquisition doit être payé dans un délai maximum de 2 ans à compter de la réception de la mise en demeure d'acquérir Transfert de la propriété

Annexe 6 : Lotissement

Liste des Lotissements

dont les règles sont maintenues au-delà de 10 ans après leur création.

NEANT