



janvier 14

LA LIVINIÈRE



Plan local d'urbanisme *Règlement*

DOCUMENT N°3



12, avenue d'Elne 66570 SAINT-NAZAIRE France
Tél/Fax: 04-68-80-11-45 - *Messagerie* : petiau@ecosys.tm.fr

SOMMAIRE

Titre 1	Dispositions Générales	3
Titre 2	Dispositions applicables aux zones urbaines	7
CHAPITRE 1	- ZONE UA	8
CHAPITRE 2	- ZONE UB	14
CHAPITRE 3	- ZONE UC	21
CHAPITRE 4	- ZONE UD	27
CHAPITRE 5	- ZONE UE	34
Titre 3	Dispositions applicables aux zones à urbaniser	40
CHAPITRE 2	- ZONE 1AUe	41
CHAPITRE 3	- ZONE 0AU	47
Titre 4	Dispositions applicables à la zone agricole	54
Titre 5	Dispositions applicables à la zone naturelle et forestiere	61
Titre 6	ELEMENTS REMARQUABLES A PRESERVER (L123-1-5 7°)	67
ANNEXES		73

Titre 1 Dispositions Générales

Article I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

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

Article II. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1) les articles « d'ordre public » R.111-2, R.111-4, R.111-14, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme :
 - l'article R 111-2, traitant de l'atteinte à la sécurité et à la salubrité publique,
 - l'article R 111-4, traitant des dessertes routières,
 - l'article R 111-14, traitant des participations qui peuvent être mises à la charge des bénéficiaires d'autorisation d'urbanisme,
 - l'article R 111-15, traitant des prescriptions spéciales, résultant des directives d'aménagement national, approuvées par décret.
 - l'article R 111-21, traitant de la protection du caractère et de l'intérêt des sites, paysages naturels ou urbains.
- 2) La loi n° 85-30 du 9 Janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne (articles L.145-1 à L.145-13, R.145-1 à R.145-9 du code de l'Urbanisme).
- 3) les articles L111-1-4, L.111-2, L.111-3 et L421-4 ;
- 4) les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe ;
- 5) les dispositions du Plan de Prévention des Risques inondation du bassin de l'Ognon et de l'Espène approuvé par arrêté préfectoral du 24 juillet 2003. A l'intérieur des zones inondables définies par ce PPRI, les règles du PPRI s'appliquent.
- 6) Le règlement de voirie départemental : toute création nouvelle d'accès sur les routes départementales est interdite.

En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (R123-9).

Enfin, chacune des dispositions du présent règlement reste soumise à l'ensemble des législations et réglementations générales en vigueur, notamment en matière de droit des tiers, de construction, d'hygiène et de sécurité, de protection du patrimoine archéologique, ...

Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent PLU et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :

Le Code de la Santé Publique,
Le Code civil,
Le Code de la Construction et de l'Habitation,
Le Code de la Voirie Routière,
Le Code des Collectivités territoriales,
Le Code Rural et Forestier.
Le Code de l'Environnement.

Compatibilité des règles de lotissement et de celles du Plan Local d'Urbanisme

- Dans le cas où les dispositions du PLU seraient plus restrictives que celles d'un lotissement autorisé préalablement, ce sont les dispositions du lotissement qui s'appliquent, durant 5 ans à compter de l'achèvement du lotissement ; à l'issue de ce délai, les règles plus restrictives du PLU s'appliquent.
- Dans le cas où les dispositions du lotissement autorisé seraient plus restrictives que celles du PLU, publié ou approuvé, ce sont les dispositions du lotissement qui s'appliquent.
- Les règles propres aux lotissements cesseront de s'appliquer 10 ans après l'autorisation de lotir ; les règles du PLU en vigueur s'y substitueront automatiquement, sauf dispositions contraires arrêtées pour les coloris, ou modifications du PLU décidées par le Conseil Municipal.

Article III. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières non équipées :

- 1) Les zones urbaines, dites zones U comprenant leurs secteurs et sous-secteurs.
- 2) Les zones à urbaniser dites zones AU :
 - 1AU à règlement alternatif ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du PLU
 - 2AU à règlement strict, ouverte à l'urbanisation après une procédure de modification ou de révision simplifiée.
- 3) La zone agricole, dite zone A.
- 4) Les zones naturelles et forestières, dites zones N.

La délimitation des zones est reportée sur des documents graphiques en traits pleins.

Autres dispositions

Les plans de zonage font en outre apparaître :

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (EBC) au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
- les emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts qui sont consignés dans la liste annexée au Plan Local d'Urbanisme, conformément à l'article R. 123-24 du code de l'Urbanisme. Ils sont représentés aux plans de zonage par des croisillons et numérotés conformément à la légende.
- Les éléments remarquables à préserver au titre du L123-1-5 7° du code de l'Urbanisme. Les dispositions réglementaires instituées pour leur protection sont regroupées au titre 6 du présent règlement.

Article IV. ADAPTATIONS MINEURES

1. En application de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes, et à l'exception des dispositions visées au point 2 ci-après.
2. Nonobstant ces dispositions, et en application du 3ème alinéa de l'article L. 123-5 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

Titre 2 Dispositions applicables aux zones urbaines

CHAPITRE 1 - ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit du centre ancien dense et historique du Village et des hameaux, principalement à vocation d'habitat ainsi que de services et d'activités diverses.

Les constructions, anciennes pour une bonne part, sont édifiées pour l'essentiel en ordre continu.

La zone est également concernée en totalité par la servitude AC1 de protection des monuments historiques (périmètres d'un rayon de 500 mètres autour de Notre Dame du Spasme et de l'Eglise Saint Etienne).

Les hameaux de Calamiac, de Saint Julien Les Molières et de Cantignèrgues font l'objet d'un secteur UAh.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article I. UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

- 1) les constructions destinées à l'industrie
- 2) les installations classées pour la protection de l'environnement nouvelles
- 3) le stationnement de caravanes isolées, bateaux, camping cars
- 4) les installations et travaux divers : dépôts de véhicules, affouillements et exhaussements des sols

Article II. UA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions

- les caves particulières jusqu'à une capacité de vinification de 500 hl classées ou non.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article III. UA 3 ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

Article IV. UA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public existant à cet effet.

Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement.

ELECTRICITE – TELEPHONE- TELEDISTRIBUTION

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

Article V.UA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article VI. UA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En UA les constructions seront édifiées à l'alignement ou sans retrait par rapport aux emprises publiques.

En UAh les constructions doivent respecter un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales.

Article VII. UA7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Construction en limite séparative sur au moins l'un des deux côtés aboutissant aux voies.

Article VIII. UA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé.

Article IX. UA 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article X. UA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel, tel qu'il existe avant les travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder 10 mètres (exception faite des ouvrages techniques publics)

Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas (terrains en pente transversale très importante ou relief très tourmenté).

Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de hauteur avec les constructions voisines ne doit pas excéder la moitié de la plus petite des hauteurs.

Une tolérance de 1 mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Article XI. UA 11 ASPECT EXTERIEUR

Principes généraux

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas 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.

Toitures

Les toitures terrasses ne sont pas autorisées.

La pente des toitures sera de 30 % environ. La ligne de pente sera perpendiculaire à la rue, sauf dans le secteur UAh où les lignes de faîtages seront identiques à l'existant.

Le matériau de couverture utilisé sera la tuile canal teintée dans la masse, rose pale à jaune paille, si possible de réemploi pour les couverts.

Ouvertures

Les ouvertures seront plus hautes que larges (le rapport H/L sera supérieur ou égal à 1,2).

Climatiseurs

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée de l'espace public.

Article XII. UA 12 STATIONNEMENT

Non réglementé.

Article XIII. UA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Les plantations ne pourront être maintenues, réalisées ou remplacées que si leur densité est compatible avec les arrêtés préfectoraux en vigueur relatifs au débroussaillage.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article XIV. UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 2 - ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'extension de l'urbanisation faubourienne principalement destinées à de l'habitat.

Elle comprend secteurs :

- UBa est le secteur le plus ancien de la zone, à l'Est du centre. C'est un secteur d'habitat pavillonnaire assez dense sur de petits terrains, qui accueille aussi divers équipements. Ce secteur est concerné en totalité par la servitude AC1 de protection des monuments historiques (périmètres d'un rayon de 500 mètres autour de Notre Dame du Spasme et de l'Eglise Saint Etienne).
- UBi est un secteur d'habitat pavillonnaire sur de petits terrains soumis aux règles du PPRi qui sera utilement consulté avant tout projet. Ce secteur est concerné en totalité par la servitude AC1 de protection des monuments historiques.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article I. UB 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

- 1) les constructions destinées à l'industrie et à la fonction d'entrepôt.
- 2) les terrains de camping et les aires de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs
- 3) le stationnement de caravanes isolées sur les terrains non construits
- 4) les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone
- 5) les carrières
- 6) les installations classées pour la protection de l'environnement hormis celles qui peuvent être admises sous les conditions fixées à l'article suivant.
- 7) les installations ou équipements pouvant créer des nuisances pour le voisinage (bruit, sécurité, hygiène, ...) : dépôts de véhicules, élevage à caractère industriel

Pour le secteur UBi :

- 8) les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros œuvre a été endommagé par une crue
- 9) les constructions à caractère vulnérable telles que : écoles, crèches, établissement sanitaires, installations classées...
- 10) la création et l'extension des sous sols

Article II. UB 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions

- 1) les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

Pour le secteur UBi :

- 2) Les modifications de constructions sans ou avec changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité des personnes et des biens
- 3) Les créations de logements, d'activités ou de surface habitable, sous réserve que la surface des planchers soit calée au minimum à la cote de PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au dessus du terrain naturel ou, de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel. Il est en de même pour l'extension des bâtiments d'habitations, d'activités, industriels ou agricole.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article III. UB 3 ACCES ET VOIRIE

ACCES

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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

VOIRIE

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

Article IV. UB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux résiduelles industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public existant à cet effet.

Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement.

ELECTRICITE – TELEPHONE- TELEDISTRIBUTION

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

Article V. UB 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrains ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

Article VI. UB 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement des constructions existantes, soit à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Article VII. UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent :

- soit jouxter la limite séparative
- soit respecter un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.

Article VIII. UB 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Article IX. UB 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article X. UB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel, tel qu'il existe avant les travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur de toute construction ne peut excéder 10 mètres (exception faite des ouvrages techniques publics).

Toutefois, des hauteurs supérieures peuvent être acceptées pour l'aménagement, la restauration et l'extension mesurée des constructions existantes.

Article XI. UB 11 ASPECT EXTERIEUR

Principes généraux

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas 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.

Toitures

Les toitures terrasses ne sont pas autorisées.

La pente des toitures sera de 30 % environ. La ligne de pente sera perpendiculaire à la rue.

Le matériau de couverture utilisé sera la tuile canal teintée dans la masse, rose pale à jaune paille, si possible de réemploi pour les couverts.

Ouvertures

Les ouvertures seront plus hautes que larges (le rapport H/L sera supérieur ou égal à 1,2).

Climatiseurs

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée de l'espace public.

Article XII. UB 12 STATIONNEMENT

Non réglementé.

Article XIII. UB 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Les plantations ne pourront être maintenues, réalisées ou remplacées que si leur densité est compatible avec les arrêtés préfectoraux en vigueur relatifs au débroussaillage.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article XIV. UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 3 - ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'extension de l'urbanisation principalement destinées à de l'habitat sous forme pavillonnaire 4 faces sur grands terrains.

La zone comprend deux secteurs :

- UCa en assainissement collectif.
- UCb en assainissement autonome.

Une partie de la zone est concernée par la servitude AC1 de protection des monuments historiques (périmètres d'un rayon de 500 mètres autour de Notre Dame du Spasme et de l'Eglise Saint Etienne).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article I. UC 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

- 1) les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, aux commerces, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière et à la fonction d'entrepôt.
- 2) les terrains de camping et les aires de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs
- 3) le stationnement de caravanes isolées sur les terrains non construits
- 4) les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone
- 5) les carrières
- 6) les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement
- 7) les installations ou équipements pouvant créer des nuisances pour le voisinage (bruit, sécurité, hygiène, ...) : dépôts de véhicules, élevage à caractère industriel

Article II. UC 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Une zone non aedificandi est établie dans un périmètre de 100 mètres autour de la station d'épuration. Dans ce périmètre, est proscrite toute construction à usage d'habitation. Le secteur UCa est en partie concerné par cette inconstructibilité.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article III. UC 3 ACCES ET VOIRIE

ACCES

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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

VOIRIE

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

Article IV. UC 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

En secteur UCa, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En secteur UCb, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur et du Schéma d'Assainissement.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

EAU BRUTE

Tout terrain à construire doit être raccordé, dans la mesure du possible, à un réseau d'eau brute existant (ASA).

ELECTRICITE – TELEPHONE- TELEDISTRIBUTION

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

Article V. UC 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans le secteur UCb, la superficie et la configuration des terrains ne doivent pas compromettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel.

Article VI. UC 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Article VII. UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.

Article VIII. UC 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Article IX. UC 9 EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol doit être au maximum de 0,30.

Article X. UC 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du le sol naturel, tel qu'il existe avant les travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder 8 mètres (exception faite des ouvrages techniques publics).

Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas (terrains en pente transversale très importante ou relief très tourmenté).

Article XI. UC 11 ASPECT EXTERIEUR

Principes généraux

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas 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.

Toitures

Les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles sont végétalisées.

La pente des toitures sera de 30 % environ. La ligne de pente sera perpendiculaire à la rue.

Le matériau de couverture utilisé sera la tuile canal teintée dans la masse, rose pale à jaune paille, si possible de réemploi pour les couverts.

Ouvertures

Les ouvertures seront plus hautes que larges (le rapport H/L sera supérieur ou égal à 1,2).

Climatiseurs

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée de l'espace public.

Article XII. UC 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article XIII. UC 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Les plantations ne pourront être maintenues, réalisées ou remplacées que si leur densité est compatible avec les arrêtés préfectoraux en vigueur relatifs au débroussaillage.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article XIV. UC 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,25.

CHAPITRE 4 - ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone regroupant l'ensemble des lotissements destinés à l'habitation.

La zone est concernée par la servitude AC1 de protection des monuments historiques.

Accueillant déjà très ponctuellement des constructions individuelles, l'urbanisation se poursuivra exclusivement sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Le règlement et une Orientation d'Aménagement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- UDa : lotissement Les hauts de La Livinière. L'urbanisation y fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- UDb : lotissement Van den Broek
- UDe : lotissement Sicard
- UDe : entrée Sud du Village. L'urbanisation y fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- UDe : lotissements du Parc et du Haut du Parc

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article I. UD 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

- 1) les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière et à la fonction d'entrepôt.
- 2) les terrains de camping et les aires de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs
- 3) le stationnement de caravanes isolées sur les terrains non construits
- 4) les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone
- 5) les carrières
- 6) les installations classées pour la protection de l'environnement nouvelles
- 7) les installations ou équipements pouvant créer des nuisances pour le voisinage (bruit, sécurité, hygiène, ...) : dépôts de véhicules, élevage à caractère industriel
- 8) les opérations d'aménagement individuelles.

Article II. UD 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs UDa et UDd, l'urbanisation est soumise à la réalisation d'une seule opération d'ensemble par secteur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article III. UD 3 ACCES ET VOIRIE

ACCES

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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

VOIRIE

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

Article IV. UD 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public existant à cet effet.

Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement.

EAU BRUTE

Tout terrain construit doit être raccordée, dans la mesure du possible, à un réseau d'eau brute existant (ASA, BRL).

ELECTRICITE – TELEPHONE- TELEDISTRIBUTION

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

Article V.UD 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article VI. UD 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Article VII. UD 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.

Toutefois, l'implantation sur une ou les limites séparatives est autorisée.

Article VIII. UD 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

En secteur UDC la distance entre deux bâtiments sur un même fonds ne doit pas être inférieure à 3 mètres, sauf impossibilité dûment justifiée.

Article IX. UD 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article X.UD 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel, tel qu'il existe avant les travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder 7 mètres (exception faite des ouvrages techniques publics).

En secteur Uda, la hauteur des constructions ne devra pas excéder 8,5 mètres.

Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas (terrains en pente transversale très importante ou relief très tourmenté).

Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de hauteur avec les constructions voisines ne doit pas excéder la moitié de la plus petite des hauteurs.

Une tolérance de 1 mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Article XI. UD 11 ASPECT EXTERIEUR

Principes généraux

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas 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.

Toitures

Les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles sont végétalisées.

La pente des toitures sera de 30 % environ. La ligne de pente sera perpendiculaire à la rue.

Le matériau de couverture utilisé sera la tuile canal teintée dans la masse, rose pale à jaune paille, si possible de réemploi pour les couverts.

Les systèmes de production d'énergie photovoltaïques sont admis uniquement sur les bâtiments clos sur toutes leurs faces. Ils seront composés de panneaux rigides intégrés à la toiture, c'est-à-dire suivant la même pente et assurant son clos, son couvert et son étanchéité.

Ouvertures

Les ouvertures seront plus hautes que larges (le rapport H/L sera supérieur ou égal à 1,2).

Climatiseurs

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée de l'espace public.

Clôtures

En secteur Uda et en bordure des voies, les clôtures seront des murets de hauteur maximale 1,10m. Elles pourront être doublées d'une haie vive.

Article XII. UD 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

En secteur UDa :

- la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.
- pour les constructions à usage d'habitation il est exigé au moins une place de stationnement par construction de moins de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette et au moins deux places de stationnement par construction de plus de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- pour les constructions à usage de bureaux, y compris les bâtiments publics, la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.
- pour les commerces courants, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement.

Article XIII. UD 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

En secteurs Uda et UDc, dans les opérations de construction ou de lotissements réalisées sur un terrain de plus de 10 lots, 10% au moins de la superficie doivent être réservés en espaces libres. Toutefois, il pourra être fait abstraction de cette règle dans la mesure où une surface équivalente pourrait être intégrée dans un espace public collectif à proximité de l'opération et cela dans le cadre d'un plan d'aménagement de la zone considérée.

Les plantations ne pourront être maintenues, réalisées ou remplacées que si leur densité est compatible avec les arrêtés préfectoraux en vigueur relatifs au débroussaillage.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article XIV. UD 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En secteur UDa le COS est fixé à 0,35

En secteur UDb le COS est fixé à 0,40

En secteur UDc, le COS est fixé à 0,35.

En secteur UDd le COS est fixé à 0,40

CHAPITRE 5 - ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Cet espace urbain est aujourd'hui centré autour de la Cave Coopérative pour des constructions destinées essentiellement à de l'industrie agro-alimentaire.

La zone est concernée par la servitude AC1 de protection des monuments historiques.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article I. UE 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

- 1) les habitations, sauf aux conditions de l'article UE2
- 2) les lotissements destinés à l'habitation
- 3) les parcs résidentiels de loisirs
- 4) les terrains de camping et les aires de stationnement de caravanes
- 5) le stationnement de caravanes isolées
- 6) les installations et travaux divers : dépôts de véhicules, affouillements et exhaussements des sols
- 7) les carrières

Article II. UE 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à destinées à l'habitation sont autorisées à condition qu'elles servent de logement aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone, avec au maximum un logement par activité. Elles seront également contiguës ou intégrées aux bâtiments d'activités.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article III. UE 3 ACCES ET VOIRIE

ACCES

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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

VOIRIE

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

Article IV. UE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public existant à cet effet.

Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement.

Les installations de dispositifs de récupération d'eaux de pluie sont autorisées.

EAU BRUTE

Tout terrain construit doit être raccordée, dans la mesure du possible, à un réseau d'eau brute existant (ASA, BRL).

ELECTRICITE – TELEPHONE- TELEDISTRIBUTION

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

Article V.UE 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article VI. UE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Article VII. UE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance l'une de l'autre ou de la limite séparatives d'au moins 3 mètres.

Toutefois, l'implantation sur une ou les limites séparatives est autorisée.

Article VIII. UE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Article IX. UE 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article X.UE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du le sol naturel, tel qu'il existe avant les travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder 7 mètres.

Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas (cave coopérative, terrains en pente transversale très importante ou relief très tourmenté).

Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de hauteur avec les constructions voisines ne doit pas excéder la moitié de la plus petite des hauteurs.

Une tolérance de 1 mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Article XI. UE 11 ASPECT EXTERIEUR

Principes généraux

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas 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.

Toitures

Les toitures terrasses ne sont pas autorisées.

La pente des toitures sera de 30 % environ. La ligne de pente sera perpendiculaire à la rue.

Le matériau de couverture utilisé sera la tuile canal teintée dans la masse, rose pale à jaune paille, si possible de réemploi pour les couverts.

Ouvertures

Les ouvertures seront plus hautes que larges (le rapport H/L sera supérieur ou égal à 1,2).

Climatiseurs

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée de l'espace public.

Article XII. UE 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article XIII. UE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Les plantations ne pourront être maintenues, réalisées ou remplacées que si leur densité est compatible avec les arrêtés préfectoraux en vigueur relatifs au débroussaillage.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article XIV. UE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Titre 3	Dispositions applicables aux zones à urbaniser
---------	---

CHAPITRE 2 – ZONE 1AUe

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone spécialisée à dominante d'activités artisanales, ou commerciales.

La zone est concernée en totalité par la servitude AC1 de protection des monuments historiques (périmètre d'un rayon de 500 mètres autour de la Chapelle Notre Dame du Spasme).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article I. 1AUe 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant sont interdites et notamment les installations classées incompatibles avec la proximité d'habitations et les carrières.

Article II. 1AUe 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont admises que les occupations ou utilisations du sol ci-après :

Les constructions destinées à l'artisanat, aux commerces, à l'exploitation agricole et forestière, aux entrepôts aux locaux à usage de gardiennage et d'habitation liés aux activités sous réserve des conditions listées ci-après.

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions

- 1) Les installations classées soumises à la législation pour la protection de l'environnement à condition :
 - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion)
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- 2) Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.
- 3) Les constructions d'habitation et leurs annexes, à condition qu'elles soient :
 - destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone,
 - utilisées simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels elles sont liées,

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article III. 1AUe 3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

VOIRIE

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

Article IV. 1AUe 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur et du Schéma d'Assainissement.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés, permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement.

EAU BRUTE

Tout terrain construit doit être raccordée, dans la mesure du possible, à un réseau d'eau brute existant (ASA, BRL).

ELECTRICITE – TELEPHONE- TELEDISTRIBUTION

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

Article V.1AUe 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrains doivent aboutir à créer des terrains de forme simple et ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

La superficie et la configuration des terrains ne doivent pas compromettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel.

Article VI. 1AUe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul minimal est de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Article VII. 1AUe 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance l'une de l'autre ou de la limite séparatives d'au moins 3 mètres.

Article VIII. 1AUe 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Article IX. 1AUe 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article X.1AUe 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel, tel qu'il existe avant les travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur absolue

La hauteur totale des constructions est fixée à 8 m.

Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas (terrains en pente transversale très importante ou relief très tourmenté).

Article XI. 1AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR

Principes généraux

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas 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.

Toitures

Les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles sont végétalisées.

La pente des toitures sera de 30 % environ. La ligne de pente sera perpendiculaire à la rue.

Le matériau de couverture utilisé sera la tuile canal teintée dans la masse, rose pale à jaune paille, si possible de réemploi pour les couverts.

Ouvertures

Les ouvertures seront plus hautes que larges (le rapport H/L sera supérieur ou égal à 1,2).

Climatiseurs

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée de l'espace public.

Article XII. 1AUe 12 – STATIONNEMENT

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

Article XIII. 1AUe 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Les plantations ne pourront être maintenues, réalisées ou remplacées que si leur densité est compatible avec les arrêtés préfectoraux en vigueur relatifs au débroussaillage.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article XIV. 1AUe 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0,50

CHAPITRE 3 – ZONE 0AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone destinée à être urbanisée dans le cadre d'habitat mixte, pouvant aussi recevoir des bâtiments et (ou) équipements de services publics avec une seule opération d'aménagement d'ensemble.

Les parcelles en continuité de la zone 1AUe pourront recevoir des bâtiments d'activité artisanale ou commerciale.

La zone est inconstructible dans le cadre du présent PLU. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après modification ou révision du PLU (ou toute autre procédure qui s'y substituerait).

L'ouverture à l'urbanisation de la zone sera conditionnée à la capacité d'alimentation en eau potable après avis favorable de l'ARS et se fera dans le cadre d'une opération d'ensemble.

La zone est concernée par la servitude AC1 de protection des monuments historiques.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article I. 2AU 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

- 1) les constructions nouvelles
- 2) les terrains de camping et les aires de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs
- 3) le stationnement de caravanes isolées sur les terrains non construits
- 4) les affouillements ou exhaussements non liés à une occupation du sol autorisée
- 5) les carrières
- 6) les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas liées à une activité urbaine et pouvant générer des nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations
- 7) les dépôts

Article II. 2AU 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises sous conditions :

- la confortation et l'amélioration des constructions existantes, ainsi que la reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre à condition que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas changées
- les agrandissements d'immeubles existants, à concurrence de 40m² maximum et à condition de ne pas changer la destination initiale des lieux ni de créer de logement supplémentaire, et de respecter le caractère et les proportions architecturales du bâti existant
- les installations et constructions liées à la réalisation des équipements publics d'infrastructures et ouvrages techniques qui y sont liés

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article III. 2AU 3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

VOIRIE

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

Article IV. 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur, et notamment du Schéma d'Assainissement.

Les constructions non desservies le réseau public d'eaux usées ne sont admises que si elles sont destinées à des activités ne produisant pas de rejets liquides autres que des effluents domestiques pouvant être traités et dispersés sur place et recevant l'agrément de l'autorité sanitaire.

Avant toute implantation d'activités produisant des rejets liquides autres que domestiques, une étude préalable devra déterminer la possibilité de traitement des effluents conformément aux prescriptions du décret n°73-218 du 23 février 1973.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

Toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux pluviales, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement.

EAU BRUTE

Tout terrain construit doit être raccordé, dans la mesure du possible, à un réseau d'eau brute existant (ASA).

ELECTRICITE – TELEPHONE- TELEDISTRIBUTION

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

Article V.2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les tailles minimales des terrains doivent être de 1.500 m² sauf étude de sol spécifique démontrant une aptitude des sols suffisante pour des superficies inférieures.

La taille des terrains ne pourra toutefois être inférieure à 1.000 m².

Article VI. 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à 5 mètres minimum de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'au terrain issu de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectués conformément à un permis de construire prévu à l'article R431-24.

Article VII. 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction, sans que ce retrait puisse être inférieur à 5 mètres.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'au terrain issu de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectués conformément à un permis de construire prévu à l'article R431-24.

Article VIII. 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Article IX. 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article X.2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel, tel qu'il existe avant les travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres.

Article XI. 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Principes généraux

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas 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.

Toitures

Les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles sont végétalisées.

La pente des toitures sera de 30 % environ. La ligne de pente sera perpendiculaire à la rue.

Le matériau de couverture utilisé sera la tuile canal teintée dans la masse, rose pale à jaune paille, si possible de réemploi pour les couverts.

Ouvertures

Les ouvertures seront plus hautes que larges (le rapport H/L sera supérieur ou égal à 1,2).

Climatiseurs

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée de l'espace public.

Clôtures

En bordure des voies, les clôtures seront des murets de hauteur maximale 1,10m. Elles pourront être doublées d'une haie vive.

Article XII. 2AU 12 – STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement des véhicules par construction est de 3.

Le besoin supplémentaire en places de stationnement des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article XIII. 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou traitées.

L'espace libre privatif entre la clôture et le bâtiment principal sera aménagé en jardin d'agrément ou en espace vert. Les plantations devront être réalisées au plus tard à la saison propice qui suivra la fin des travaux de construction.

Les plantations ne pourront être maintenues, réalisées ou remplacées que si leur densité est compatible avec les arrêtés préfectoraux en vigueur relatifs au débroussaillage.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article XIV. 2AU 14 COEFFICIENT S D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0,20.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, sportifs, socio-éducatifs, ni aux équipements d'infrastructures.

Titre 4	Dispositions applicables à la zone agricole
---------	---

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, la zone A est exclusivement agricole.

La zone comprend le secteur Ap, de protection de la silhouette du Village, où toute construction est interdite.

Les constructions nouvelles sont interdites dans le périmètre de la concession de Plo-des-Fougasses.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article I. A 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations ou utilisations du sol autres que celles autorisées sous conditions à l'article 2 sont interdites, y compris les aérogénérateurs (destinés à la vente d'électricité ou pas) ainsi que les centrales photovoltaïques au sol.

Article II. A 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Hors secteur Ap, où toute nouvelle construction est interdite :

- 1) Les logements de fonction sous réserve :
 - Qu'ils soient directement liées et nécessaires aux besoins de l'activité agricole ou forestière.
 - Que le demandeur apporte la preuve d'un lien suffisant entre la construction, l'exploitation agricole ou forestière et la nature des activités agricoles ou forestières existantes.
 - Pour les bâtiments demandés pour une primo-installation, la Surface Minimum d'Installation, égale à une demi Unité de Référence déterminée par arrêté préfectoral conformément à l'article L312-5 du Code rural et de la pêche maritime, est nécessaire.
 - Que les constructions soient respectueuses d'un style d'architecture traditionnelle agricole (mas), en harmonie avec le bâtiment d'exploitation et totalement différenciable du style néo-traditionnel de l'habitation classique de lotissement.
- 2) Les bâtiments autres que les habitations aux mêmes conditions que ci-dessus s'ils permettent exclusivement à l'exploitant d'abriter ses outils de travail et les activités classées nécessaires à l'exploitation.
- 3) L'aménagement et l'extension de moins de 20% des bâtiments existants sans changement de destination et pour ce qui concerne les habitations, sous la réserve complémentaire qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement. En outre, les extensions ne sont possibles que dans la continuité du bâti existant dans un rayon de 25 mètres avec adaptation possible en fonction de la topographie.
- 4) Les installations classées pour la protection de l'environnement d'élevage liées à l'activité de la zone et incompatibles avec le voisinage des zones habitées et après avis favorable de commission départementale compétente en matière de nature, de paysage et de site.
- 5) Les installations classées pour la protection de l'environnement liées aux constructions autorisées dans la zone.
- 6) Les constructions ou installations liées à l'agrotourisme dans le prolongement de l'acte de production.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article III. A 3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Article IV. A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution existant. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

ASSAINISSEMENT

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur.

EAUX PLUVIALES

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

EAU BRUTE

Toute construction ou installation doit être raccordée, dans la mesure du possible, au réseau d'eau brute existant (ASA, BRL).

ELECTRICITE – TELEPHONE- TELEDISTRIBUTION

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

Article V.A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas d'adduction ou d'assainissement autonome, la superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un assainissement non collectif et assurer la protection du captage, conformément à la réglementation en vigueur.

Article VI. A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à 5 mètres minimum de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Article VII. A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction, sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 5 mètres.

Article VIII. A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Article IX. A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article X.A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant la réalisation des travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaire pour la construction jusqu'à l'égout des toitures du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Article XI. A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Principes généraux

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas 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.

Ouvertures

Les ouvertures seront plus hautes que larges (le rapport H/L sera supérieur ou égal à 1,2).

Climatiseurs

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée de l'espace public.

Article XII. A 12 – STATIONNEMENT

Non règlementé.

Article XIII. A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

La continuité écologique avec les espaces boisés existants environnants doit être pérennisée par des plantations de même essence.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article XIV. A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.

Titre 5 Dispositions applicables à la zone naturelle et forestiere

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de leur caractère d'espaces naturels, en grande partie boisés et fragilisés par le risque incendie.

De ce fait, aucune construction nouvelle n'est admise. De même sont proscrites toutes les réhabilitations des ruines et bâtiments existants destinés à l'habitation ou un établissement quelconque apte à une activité humaine ou toute autre activité.

En revanche, compte tenu de ces restrictions, est autorisée la restauration sans changement de destination des constructions existantes. Cette faculté est ouverte en vue de préserver l'identité de la Commune.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article I. N 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations ou utilisations du sol autres que celles soumises à des conditions particulières à l'article 2 sont interdites.

Article II. N 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1) Les logements de fonction sous réserve :
 - Qu'ils soient directement liées et nécessaires aux besoins de l'activité agricole ou forestière.
 - Que le demandeur apporte la preuve d'un lien suffisant entre la construction, l'exploitation agricole ou forestière et la nature des activités agricoles ou forestières existantes.
 - Pour les bâtiments demandés pour une primo-installation, la Surface Minimum d'Installation, égale à une demi Unité de Référence déterminée par arrêté préfectoral conformément à l'article L312-5 du Code rural et de la pêche maritime, est nécessaire.
 - Que les constructions soient respectueuses d'un style d'architecture traditionnelle agricole (mas), en harmonie avec le bâtiment d'exploitation et totalement différenciable du style néo-traditionnel de l'habitation classique de lotissement.
- 2) Les bâtiments autres que les habitations aux mêmes conditions que ci-dessus s'ils permettent exclusivement à l'exploitant d'abriter ses outils de travail et les activités classées nécessaires à l'exploitation.
- 3) L'aménagement et l'extension de moins de 20% des bâtiments existants sans changement de destination et pour ce qui concerne les habitations, sous la réserve complémentaire qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement. En outre, les extensions ne sont possibles que dans la continuité du bâti existant dans un rayon de 25 mètres avec adaptation possible en fonction de la topographie.
- 4) Les installations classées d'élevage liées à l'activité de la zone et incompatibles avec le voisinage des zones habitées et après avis favorable de commission départementale compétente en matière de nature, de paysage et de site.
- 5) Les constructions ou installations liées à l'agrotourisme dans le prolongement de l'acte de production.
- 6) Les installations classées pour la protection de l'environnement liées aux constructions autorisées dans la zone.

Rappel : Les constructions, installations et aménagements ne doivent pas porter atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article III. N 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Article IV. N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Aucune extension de réseau ne sera possible dans cette zone.

EAU POTABLE

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution existant. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

ASSAINISSEMENT

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur.

EAUX PLUVIALES

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

EAU BRUTE

Toute construction ou installation doit être raccordée, dans la mesure du possible, au réseau d'eau brute existant (ASA, BRL).

ELECTRICITE – TELEPHONE- TELEDISTRIBUTION

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

Article V.N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas d'adduction ou d'assainissement autonome, la superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un assainissement non collectif et assurer la protection du captage, conformément à la réglementation en vigueur.

Article VI. N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

Article VII. N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

Article VIII. N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Article IX. N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article X.N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article XI. N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Principes généraux

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les aménagements des bâtiments existants autorisés à l'article II doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Article XII. N 12 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

Article XIII. N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Non réglementé.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article XIV. N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

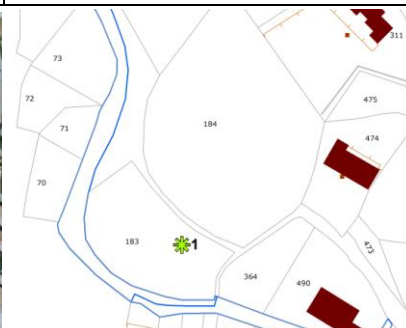
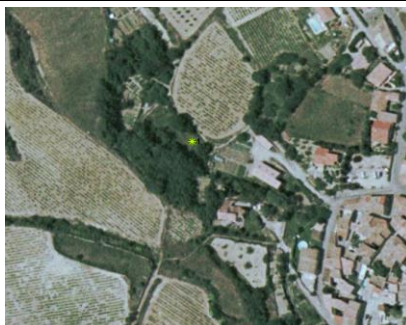
Non réglementé.

Titre 6 ELEMENTS REMARQUABLES A PRESERVER (L123-1-5 7°)

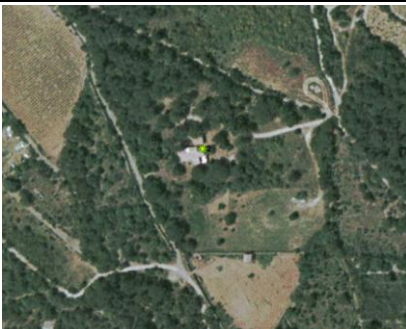
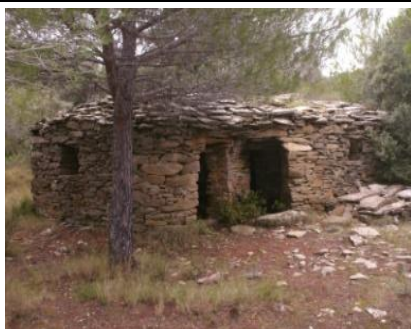
Toute destruction est interdite, même partielle.

Eléments du patrimoine bâti

Numero	Dénomination	Parcelle
1	Ancien puits communal	AZ 183



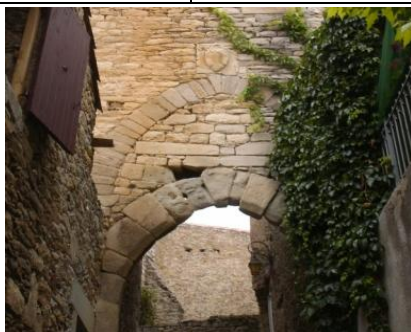
Numero	Dénomination	Parcelle
2	Capitelles à 4 loges	AZ 279



Numero	Dénomination	Parcelle
4	Ancien moulin à vent	AL 163



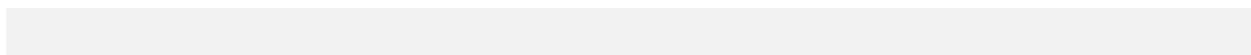
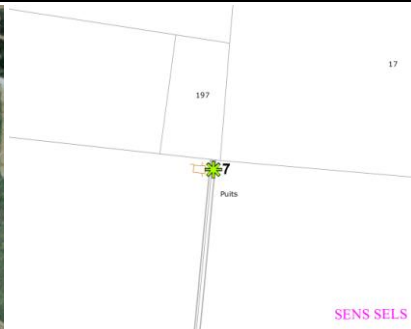
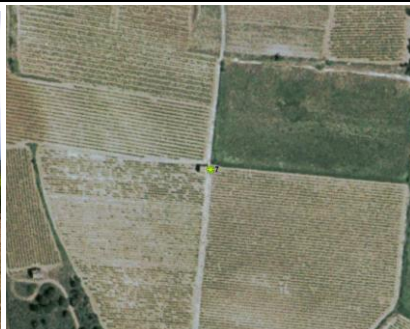
Numero	Dénomination	Parcelle
5	Porche du château	



Numero	Dénomination	Parcelle
6	Porche de la taillanderie	AM 175

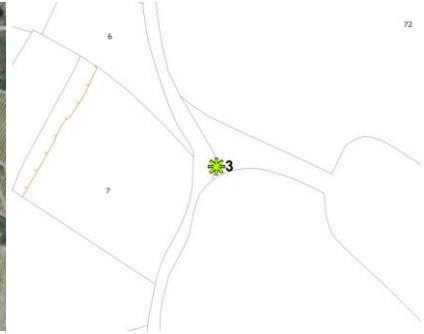


Numero	Dénomination	Parcelle
7	Cabane des gardes	AV 144



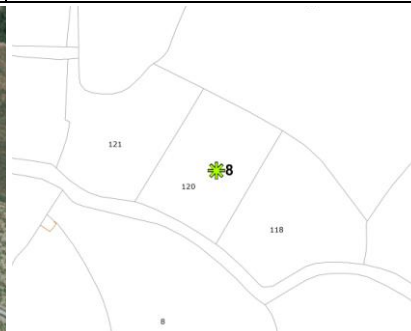
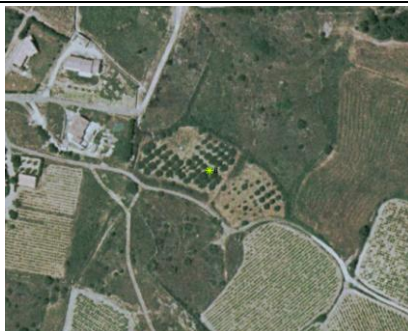
Element végétal emblématique

Numero	Dénomination	Parcelle
3	Vieux cade	AZ 256

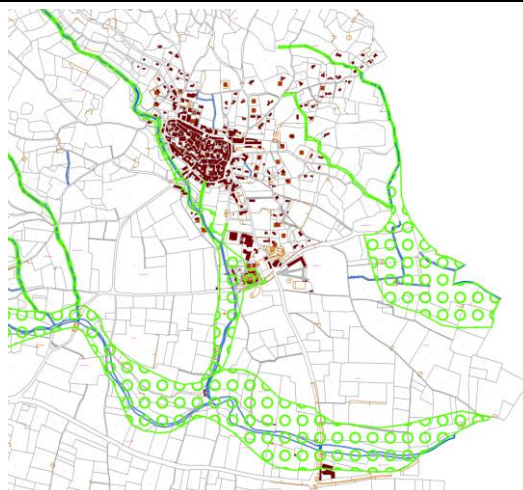


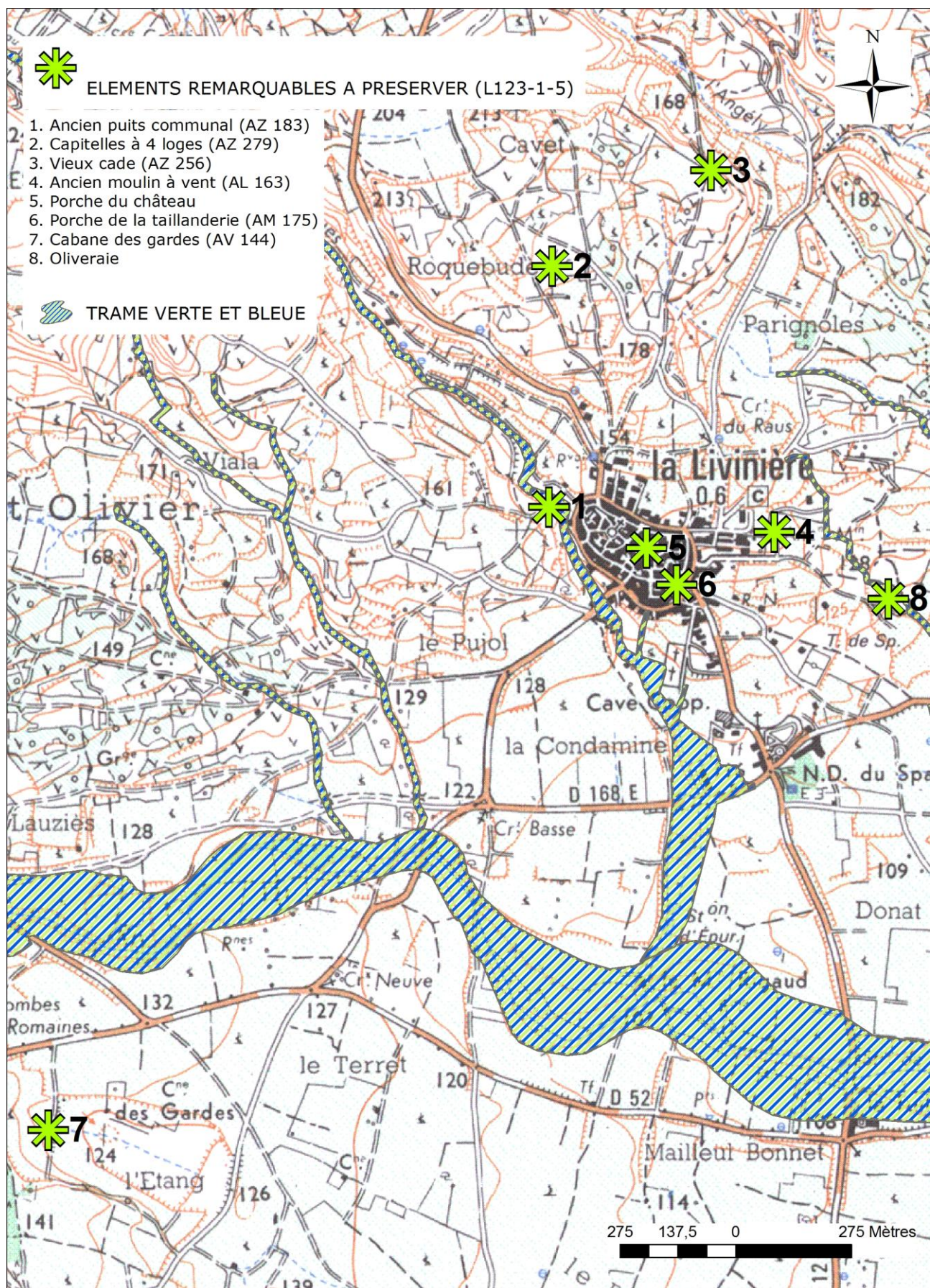
Elements paysagers

Numero	Dénomination	Parcelle
8	L'oliveraie	

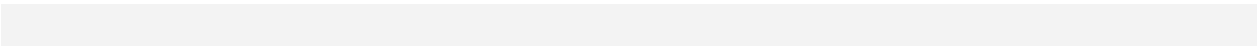


Numero	Dénomination	Parcelle
9	Trame verte et bleue	





ANNEXES



DISPOSITIONS TECHNIQUES

FONDEMENT JURIDIQUE DU REGLEMENT

Les dispositions du présent règlement sont établies en application du Code de l'urbanisme, et en particulier de ses articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-25. Les règles générales de l'urbanisme (deuxième partie, livre 1er, titre 1er, chapitre 1er du Code de l'urbanisme) ne sont pas applicables sur le territoire couvert par le P.L.U., à l'exception des articles d'ordre public :

- article R.111-2 : salubrité et sécurité publique.
- article R.111-3 : Les terrains exposés à un risque.
- article R.111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique.
- article R.111-4 : desserte (sécurité des usagés) - accès – stationnement.
- article R.111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement.
- article R.111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire.
- article R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la Commune de LA LIVINIERE.

EFFETS DU REGLEMENT

Le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'aménagement et de développement durable du P.L.U., les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols qui doivent permettre d'atteindre à LA LIVINIERE les objectifs fixés par l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L.123-5 du Code de l'urbanisme, le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture d'installations classées. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles avec les orientations d'aménagement que le P.L.U. définit dans certains secteurs.

STRUCTURE DU P.L.U.

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, et en particulier à ses articles R.123-4 à R.123-12, le règlement du P.L.U. comprend :

1- Documents écrits :

- Les dispositions générales applicables au territoire couvert par le P.L.U., qui établissent la division en zones du territoire couvert par le P.L.U. et énoncent différents principes mis en œuvre dans les documents réglementaires (délimitation de secteurs soumis à des dispositions spécifiques, espaces boisés classés, statut réglementaire des voies, adaptations mineures des règles, application des règles aux bâtiments existants).
- Les règles applicables dans les zones du PLU, successivement, organisées pour chaque zone en 14 articles conformément à l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme.

2- Documents graphiques :

Plans de zonage :

Ensemble de la commune 1/10000

Village 1/5000

Annexes graphiques:

- Servitudes d'Utilité Publique.
- Risques majeurs : PPRI, Risque incendie, Obligation de débroussaillage.
- Annexes sanitaires : plans du réseau d'assainissement, du réseau d'eau potable, des eaux pluviales.
- Annexe archéologique : plan des sites archéologiques.

LIENS DU REGLEMENT AVEC LES AUTRES DOCUMENTS CONSTITUANT LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA LIVINIERE

Les dispositions du règlement sont établies en application directe des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme énoncées par le Projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.) pour l'ensemble du territoire couvert par le P.L.U. et en cohérence avec les orientations d'aménagement que le document définit dans certains secteurs.

Les dispositions du règlement respectent les servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire de LA LIVINIERE, qui sont répertoriées dans les annexes du PLU.

TEXTES LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES A RESPECTER

Les dispositions du règlement s'appliquent sans préjudice de l'application de lois, documents, servitudes et prescriptions portant effet en matière d'urbanisme. Les utilisateurs du règlement doivent notamment respecter les textes suivants :

- Servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol, instituées en application de diverses législations et répertoriées dans les annexes du P.L.U. (liste des servitudes et plans afférents) contenu dans le fascicule annexe,
- Les plans de prévention des risques naturels : risque incendie, et risque inondation de l'Ognon et de l'Espène.

- Sont par ailleurs applicables diverses servitudes de droit public ou privé instituées en application du Code civil, et notamment des servitudes de passage sur fonds privé, des servitudes de cour commune ou de droits de vues instituées entre propriétaires.

LOTISSEMENTS

En application des dispositions de l'article L. 315-2-1 du Code de l'urbanisme, les documents approuvés des lotissements sont applicables pendant dix ans à compter de la date de l'autorisation de lotir. A la demande d'une majorité de co-lotis, ces documents approuvés peuvent éventuellement conserver leur validité au-delà de ce délai.

Lorsqu'ils sont en vigueur, les documents approuvés des lotissements comportent des règles d'urbanisme qui s'ajoutent à celles du PLU. Aux termes de la jurisprudence, c'est la règle la plus stricte qui s'applique.

REGIMES RELEVANT D'AUTRES LEGISLATIONS (AUTORISATIONS, DECLARATIONS, INSTRUCTIONS, AVIS, ETC.)

- En application de l'article L.621-31 du Code du patrimoine, toute opération de nature à affecter l'aspect d'un immeuble situé dans le champ de visibilité d'un édifice protégé au titre des Monuments historiques (classé ou inscrit à l'Inventaire supplémentaire) est soumise à autorisation préalable délivrée par l'autorité compétente après accord de l'Architecte des bâtiments de France.

- En application de l'article L.341-1 du Code de l'environnement, tous travaux concernant une construction située en site inscrit ou classé sont soumis à déclaration préalable, à l'exception des travaux d'entretien normal.

- En application de l'article L.341-10 du Code de l'environnement, tous travaux de nature à modifier l'état ou l'aspect d'un site classé sont soumis à autorisation spéciale par le ministre chargé des sites ou par le Préfet de Paris.

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés (articles L.311 et L.312 du Livre III du Code forestier).

- Le classement des espaces boisés entraîne le rejet de plein droit des demandes d'autorisation de défrichement (article L.130-1 du Code de l'urbanisme, 3e alinéa).

- En application de l'article L.341-10 du Code de l'environnement, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les sites classés.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sont soumises à déclaration ou à autorisation conformément aux articles L.576 et suivants du Code de l'environnement.

- La transformation d'un local à usage d'habitation en un autre usage est soumise aux modalités prévues par l'article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation.

- L'implantation, l'extension, le transfert d'activités existantes et le changement de secteur d'activité d'entreprises commerciales, la constitution et l'extension d'établissements hôteliers, la création et l'extension de cinémas sont soumis à autorisation lorsqu'ils excèdent certains seuils (article L.720-1 du Code du commerce, article 36-1 de la Loi N° 73-1193 modifiée du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat).

- Les travaux projetés à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution (hydrocarbures, gaz, électricité, télécommunications, assainissement, eau potable et ses réservoirs, vapeur d'eau, transports publics guidés...) sont soumis à déclaration d'intention de commencement de travaux auprès des exploitants concernés, en application du décret N° 91-1147 du 14 octobre 1991 modifié par le décret N° 2003-425 du 11 mai 2003.
- La suppression totale ou partielle des équipements sportifs privés visés à l'article 42 de la loi N° 84-610 modifiée du 17 juillet 1984 relative à l'organisation et à la promotion des activités physiques et sportives est soumise, après avis du Maire, à l'autorisation de la personne morale de droit public ayant participé seule ou pour la plus grande part à leur financement.
- L'édification, la désaffectation et la démolition des salles de spectacles sont soumises à déclaration ou à autorisation ministérielle en application de l'Ordonnance 45-2339 du 13 octobre 1945 modifiée par la Loi N° 99-198 du 18 mars 1999 relative aux spectacles.
- En application des articles L.214-1 et suivants du Code de l'environnement, les installations, ouvrages, travaux et activités définis par le décret N°93-743 du 29 mars 1993 modifié, sont soumis à autorisation ou déclaration selon les dangers qu'ils présentent et la gravité de leurs effets sur la ressource en eau et les écosystèmes aquatiques, conformément au décret N° 93-742 du 29 mars 1993 modifié.

LES COURS D'EAU

Le Code de l'Environnement montre ainsi qu'il existe deux servitudes de passage, une première pour les agents mandatés par l'autorité administrative pour la surveillance de l'état des eaux (article L.212-2-2) et la deuxième pour exécuter les travaux d'entretien des cours d'eau (article L.215-18). L'article L.215-18 du Code de l'Environnement prévoit que « pendant la durée des travaux visés aux articles L.215-15 et L.215-16, les propriétaires sont tenus de laisser sur leurs terrains les fonctionnaires et les agents chargés de la surveillance, les entrepreneurs ou ouvriers, ainsi que les engins mécaniques strictement nécessaires à la réalisation d travaux, dans la limite d'une largeur de 6 mètres.

CAS DES ZONES INONDABLES

Ces zones sont destinées à prévenir les risques de dommages que les inondations pourraient créer aux constructions et aux personnes qui les habitent. Les zones concernées sont soumises au règlement du Plan de Prévention du Risque inondation de l'Ognon et de l'Espène.

Les règles liées aux zones inondables ainsi que leur délimitation sont indiquées sur les plans de zonages du PLU et annexe du présent règlement. Toute demande d'utiliser ou d'occuper le sol pourra être refusée sur la base de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières non équipées :

- 5) Les zones urbaines, dites zones U : UA, UB, UC, UD, UE comprenant leurs secteurs et sous-secteurs.
- 6) Les zones à urbaniser dites zones AU :
 - 1AUe : zone spécialisée à dominante d'activités artisanales ou commerciales
 - 2AU : zone d'habitat mixte aménagée par une seule opération d'ensemble
- 7) La zone agricole, dite zone A.
- 8) Les zones naturelles et forestières, dites zones N.

La délimitation des zones est reportée sur des documents graphiques en traits pointillés.

ESPACES BOISES CLASSES

Les documents graphiques du règlement délimitent, conformément à la légende, des espaces boisés classés dans lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

EMPLACEMENTS RESERVES

Le PLU réserve des emplacements nécessaires aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics. Ils sont repérés aux documents graphiques et listés en annexes du dossier. Les constructions sont interdites pour les terrains bâtis ou non, compris dans lesdits emplacements réservés, à l'exception des dispositions prévues par le code de l'urbanisme pour la construction à titre précaire, sur avis favorable de la collectivité intéressée.

ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.123-1 (antépénultième alinéa) du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le P.L.U. peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

APPLICATION DU REGLEMENT AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard.

Toutefois, pour tout type de constructions peuvent être autorisés des travaux limités visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité, qu'ils soient

ou non conformes aux articles 5, 6, 7, 8, 9, 10 ou 11. Il en est de même pour des travaux permettant de mettre en place une démarche Haute Qualité Environnementale (HQE) sur les bâtiments existants.

RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE EN CAS DE SINISTRE

La reconstruction à l'identique en cas de sinistre des constructions régulièrement autorisées est permise conformément à l'article L 111-3 du code de l'Urbanisme.

OUVRAGE ELECTRIQUE

Dans toutes les zones, l'édification des ouvrages techniques d'intérêt général (par exemples pylônes électriques, relais hertziens ...) peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas les règles de la zone concernée.

CLOTURES

Les clôtures doivent, par leurs dimensions et la nature des matériaux être en harmonie avec le caractère des immeubles avoisinants.

La hauteur et la nature des clôtures de parcelles situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.



ZONAGE

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets, circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

ZONE :

Constituée par l'ensemble des terrains ayant une même vocation et soumis aux mêmes règles, chaque zone est représentée par un sigle (ex. : UA, N, A, ...).

Remarque : Les limites des zones ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires cadastrées (dans le cas de grandes parcelles).

SECTEUR :

Ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le règlement valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex. : UDa, secteur dans lequel la hauteur des bâtiments sera différente de celle de la zone UD).

ZONES URBAINES :

Ensemble des espaces déjà urbanisés et/ou des espaces dont les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre U (ex. :UA, UB, ...).

ZONES A URBANISER :

Les zones à urbaniser dite zone « AU » correspondent aux espaces à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies et réseaux publics,(eau, électricité et, le cas échéant, l'assainissement) existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions envisagées dans cette zone, les conditions d'aménagement et d'équipement de celle-ci sont déterminées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et le règlement. Les constructions y seront alors autorisées soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante, l'ouverture à l'urbanisation de la zone peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES :

Dites zones « N, elles correspondent aux espaces de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Des constructions peuvent y être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

ZONES AGRICOLES

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

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

ZONES D'ACTIVITES

Ce sont des zones à vocation principale d'industries de commerces, d'artisanat, de bureaux, et d'hébergement hôtelier. Elles sont désignées par le sigle UI.

Ce zonage se justifie lorsque les entreprises existantes ou susceptibles d'être implantées génèrent des nuisances (sonores, olfactives, ...) rendant délicate leur cohabitation avec les habitations.

EMPLACEMENT RESERVE :

Emprise désignée par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but de réaliser un équipement public ou d'intérêt général (ex : hôpital, école...) ou des opérations de voirie (création, élargissement...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération. Seules des autorisations à titre précaire peuvent éventuellement y être réalisées par le propriétaire.

ESPACE BOISE CLASSE :

Article L130-1 du code de l'urbanisme :

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

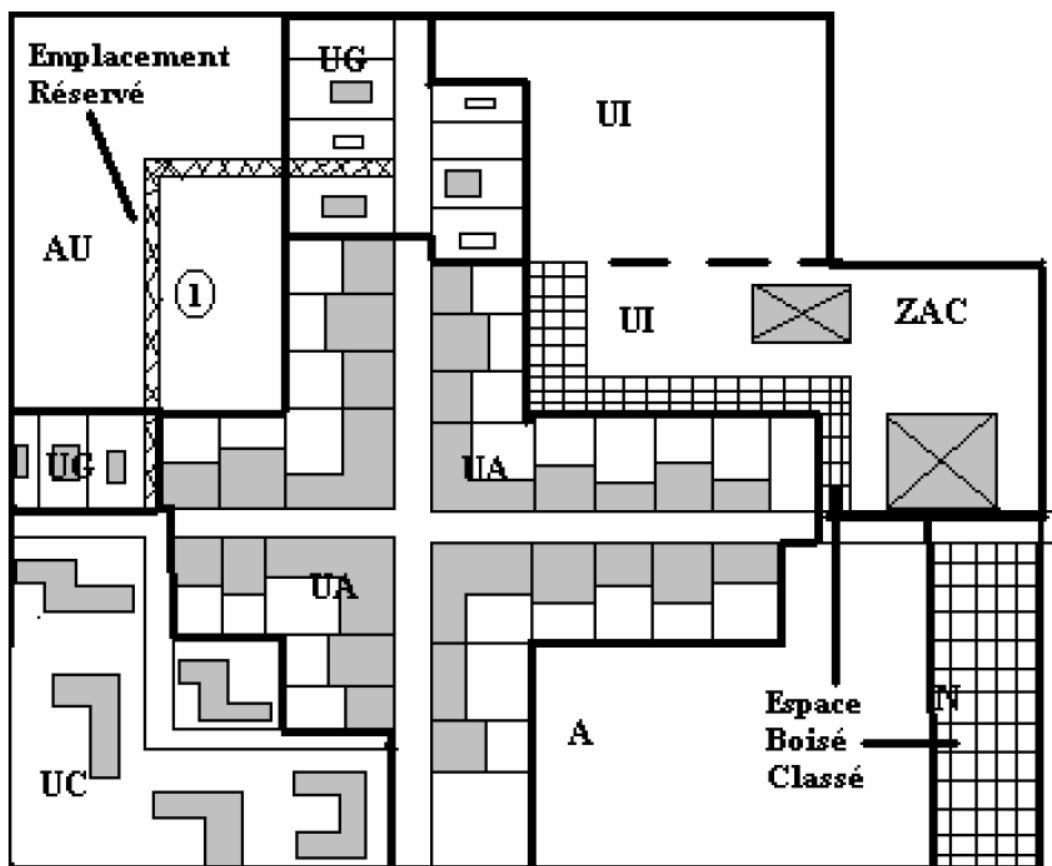
Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres 1^{er} et 2 du titre 1^{er} livre 3 du code forestier.

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

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé conformément aux dispositions de l'article L.222-1 du Code forestier ;

- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière... ».



Éléments de paysage à protéger :

Article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme :

[...]

A ce titre, **le règlement peut :**

....

7° **Identifier et localiser les éléments de paysage** et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs **à protéger**, à mettre en valeur ou à requalifier **pour des motifs d'ordre** culturel, historique ou **écologique** et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

....]

Contrairement aux EBC, cet article autorise l'aménagement de chemins, d'équipements pour l'accueil du public, des places de stationnement... (et autorise donc l'abattage d'arbres) sans pour autant mettre en péril l'intérêt paysager du site.

OCCUPATION DU SOL

AFFOUILLEMENT DE SOL :

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

EXHAUSSEMENT DE SOL :

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

OPERATIONS DE CONSTRUCTIONS GROUPEES

Ensemble de constructions faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT :

Catégories d'activités, générant des nuisances ou des dangers, soumise à une réglementation stricte relevant du code de l'environnement. Cette réglementation soumet l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie.

LOTISSEMENT :

Division d'une propriété foncière en vue de l'implantation ou de la transformation de bâtiments qui a pour effet, sur une période de moins de 10 ans, de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la division. La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS (ART. R442-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME) :

Catégories d'autorisations d'urbanisme spécifiques, distinctes du régime de permis de construire ou de déclaration de travaux qui concernent notamment :

- a) les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public.
- b) les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre des articles R 443-4, R443-7 ou R.442-1 du code de l'urbanisme.
- c) les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres.

BATIMENTS ANNEXES A L'HABITATION :

Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation correspondent aux bâtiments non contigus et secondaires à l'habitation principale et ne comprenant pas de pièces de vie ou de travail : garage, abri de jardin, bûcher, etc ...

VOIRIE

VOIE PUBLIQUE :

Ensemble des circulations (automobiles piétonnes cyclables équestres...) d'usage public et appartenant à une personne publique.

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement qui constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

VOIE PRIVEE :

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc...).

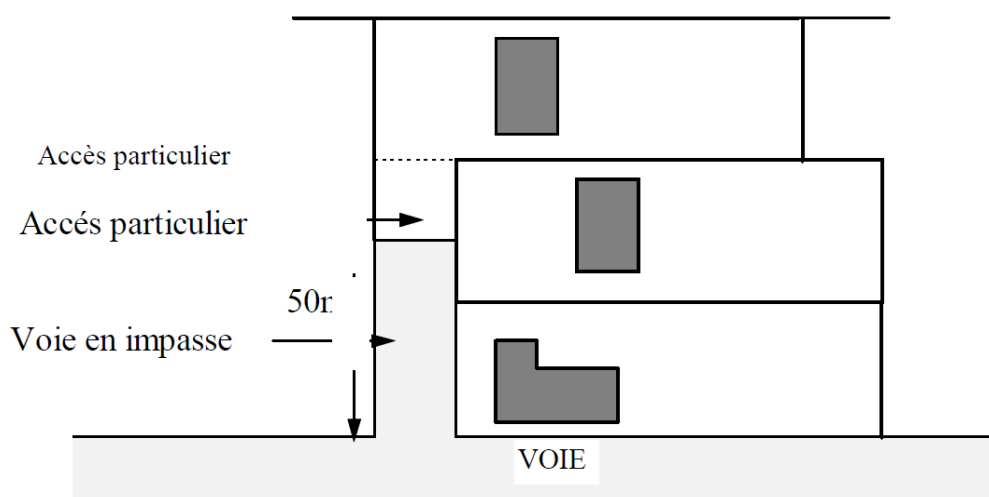
VOIE EN IMPASSE : (voir schéma ci-dessous)

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

La longueur des voies en impasse et des accès particuliers peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc...).

ACCES PARTICULIER : (voir schéma ci-dessous)

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété. Il est situé à la limite de l'unité foncière et de la voie.

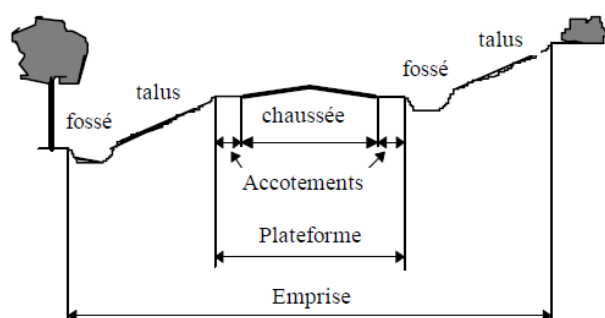


ZONE NON AEDIFICANDI :

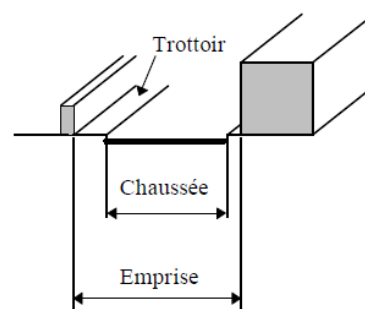
Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public. Sa limite figure au plan de zonage.

EMPRISE ET PLATE FORME D'UNE VOIE :

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plateforme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).



MILIEU RURAL



MILIEU URBAIN

IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

ALIGNEMENT :

L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées. (Art. L 111.1 et L 112.1 du Code de la Voirie Routière).

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les règles d'implantation répondent à plusieurs objectifs. Tout d'abord, «garantir une certaine intimité pour les constructions voisines, garantir l'ensoleillement et permettre un agencement harmonieux des constructions».

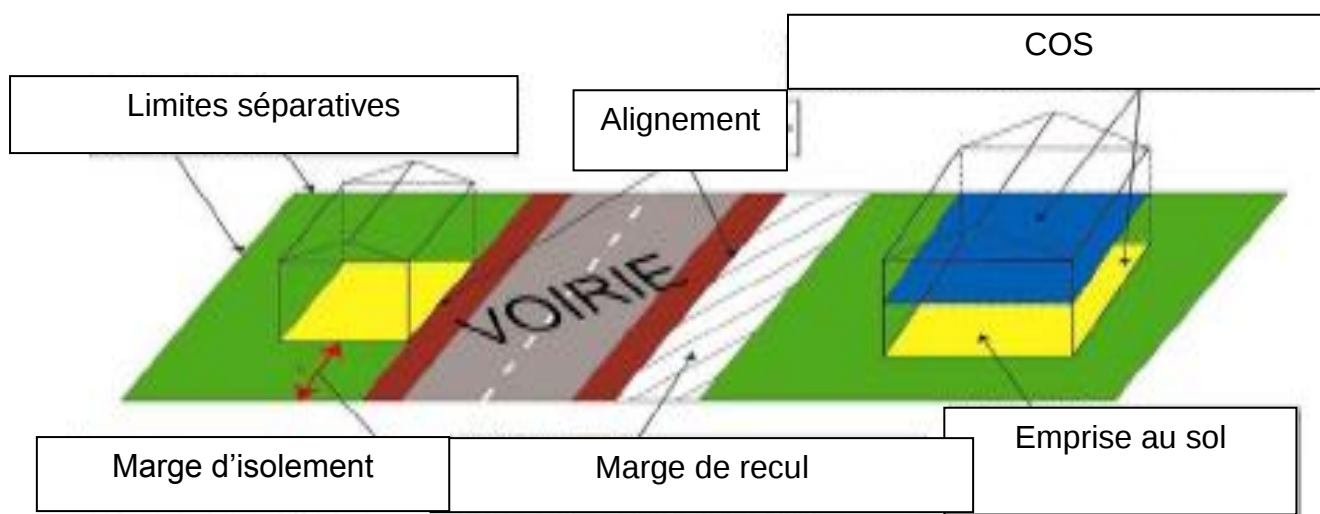
Par ailleurs, ces marges de recul répondent à une exigence d'hygiène, de salubrité et de sécurité. Les projets de constructions nouvelles doivent ainsi tenir compte de l'implantation des constructions voisines existantes afin de respecter les prescriptions du règlement de la zone concernée.

IMPLANTATION :

Les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment.

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

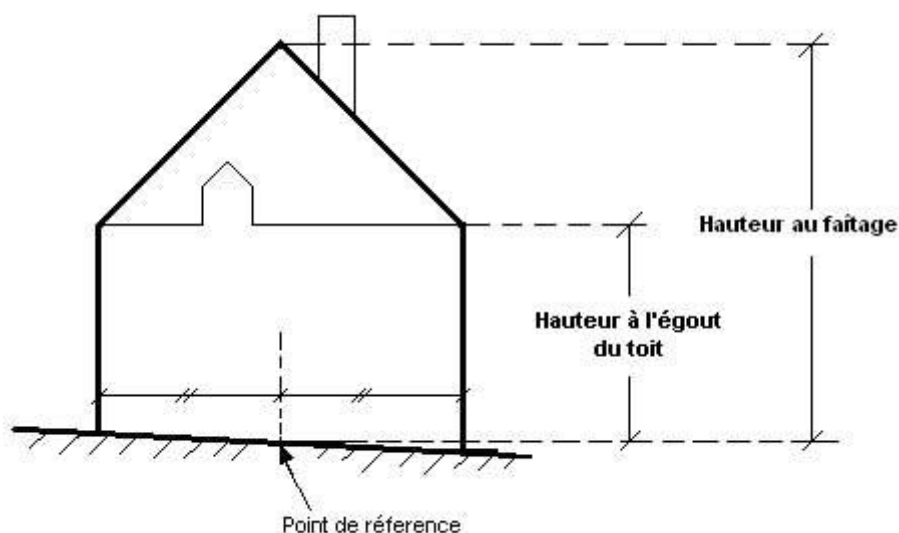
Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carré de plancher hors œuvre net ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits sur le terrain.



HAUTEUR MAXIMALE :

La hauteur maximale est ici définie par rapport à la côte du faîtage (ligne de rencontre des deux versants de la toiture). Elle est mesurée à partir du pied le plus bas de la façade, au niveau du sol naturel (c'est-à-dire au niveau du sol existant avant les travaux).

Les ouvrages techniques tels que cheminées de ventilation, tours de séchage du Service Incendie, cages d'ascenseur etc..., ne sont pas assujettis aux limites de hauteur maximale.



Nota :

Dans chacune des zones U, AU, A, N en vertu de l'article L.123-21 du Code de l'Urbanisme, seules les prescriptions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et autres constructions sont obligatoires.

Cependant et logiquement par rapport aux finalités mêmes du Plan Local d'Urbanisme, des dispositions particulières à chaque zone ont été établies concernant notamment les occupations et utilisations du sol admises et interdites dans la zone.

C.O.S. :

C'est le rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette (définie ci-après) qu'il est possible de construire et la superficie du terrain (ou unité foncière).

Exemple : sur un terrain de 1000 m², dans une zone où le COS est égal à 0,30, il pourra être construit : 1000m² x 0,30 = 300 m² de plancher.

DIVERS

ADAPTATIONS MINEURES :

Les règles définies par les articles 3 à 13 d'un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport à la règle est faible.

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (D.U.P.) :

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet.

Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à une enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR :

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (Commune, Département, Etat, ...) de le lui acheter dans un délai d'un an (la demande doit être adressée au Maire, par pli recommandé avec accusé de réception). Cette mesure ne peut s'appliquer que si le P.L.U. est approuvé.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN :

Outil foncier permettant au titulaire de ce droit (généralement la commune) de se porter acquéreur prioritaire sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future, pour la création d'espaces verts, la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs, la réalisation de bâtiments ou la rénovation de quartiers et la constitution de réserves foncières.

Dans toute commune dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé, le Conseil Municipal peut décider, par délibération, l'institution ou la suppression du droit de préemption urbain ou la modification de son champ d'application sur les zones considérées.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain doit informer le titulaire des cessions envisagées sur les secteurs concernés et peut lui proposer l'acquisition de ce bien, sans toutefois le mettre en demeure d'acquérir.

SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE :

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, lignes électriques, ondes radioélectriques, ...).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leurs procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du PLU.