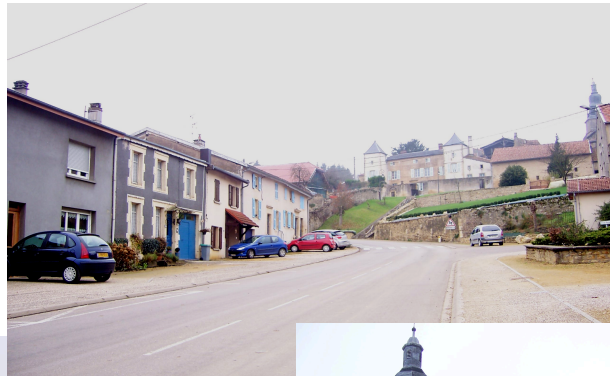




Commune d'Arrancy-sur-Crusne
 Mairie
 1, place de la mairie
 55 230 ARRANCY SUR CRUSNE
 Tél. : 03 29 85 90 15
 e-mail :
 mairie.arrancysurcrusne@orange.

RÉVISION GÉNÉRALE DU POS EN PLAN LOCAL D'URBANISME

5 - REGLEMENT



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal d'Arrancy-sur-Crusne en date du 26 mars 2019 approuvant le PLU

Le Maire

Révision générale du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme approuvée par DCM en date du :	20/03/2014
Modification simplifiée approuvée par DCM en date du :	26/03/2019

REGLEMENT DU P.L.U.

SOMMAIRE

	Page
I - DISPOSITIONS GENERALES	
Article 1. Champ d'application territorial du plan.....	3
Article 2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.....	3
Article 3. Division du territoire en zones.....	3
Article 4. Adaptations mineures.....	5
II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	
Dispositions applicables à la zone UA.....	7
Dispositions applicables à la zone UB.....	14
Dispositions applicables à la zone UX.....	20
III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	
Dispositions applicables à la zone 1 AU.....	25
Dispositions applicables à la zone 2 AU.....	32
IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	
Dispositions applicables à la zone A.....	36
V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	
Dispositions applicables à la zone N.....	41
ANNEXES.....	45

Titre I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément à l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune d'Arrancy-sur-Crusne.

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

2.1 - Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales d'utilisation du sol, fixées aux articles R.111-1 à R.111-26 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21 qui restent applicables.

2.2 - Les articles L.111-4, L.111-9, L.111-10 et L.421-4 du Code de l'Urbanisme restent notamment applicables.

2.3 - S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols et qui sont reportées à titre indicatif sur le plan annexe "Plan des Servitudes".

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser et en zones agricoles d'une part et naturelles d'autre part.

Le cas échéant, le plan comporte également les emplacements réservés aux voies et itinéraires à conserver, ouvrages publics et installations d'intérêt général ainsi que les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer et les éléments importants du paysage identifiés en vue de leur préservation, en application de l'article L.123-1-5 alinéas 7 et 8 du Code de l'Urbanisme.

A chaque zone correspond une vocation dominante. Ces zones sont entourées sur les documents graphiques et représentées par des symboles particuliers. Selon les besoins, les zones peuvent être divisées en secteur (= symbole de la zone indicé a, b, ...) correspondant à des règles différentes pour une même occupation dominante.

3.1 - Les Zones Urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement ; les terrains situés en zone Urbaine sont déjà suffisamment équipés ou le seront dans un délai compatible avec celui de la validité de l'autorisation d'urbanisme.

a) La zone UA

Elle correspond à la zone centrale urbaine ancienne à forte densité. Elle est réservée aux constructions à usage d'habitation, de commerce, de services, de bureaux et d'artisanat non nuisant ainsi qu'à leurs dépendances.

Elle couvre le cœur du village, surplombé par l'église et le château (inscrits aux Monuments Historiques), ainsi qu'une partie du hameau de Lopigneux ; l'habitat lorrain ou traditionnel, encore bien représenté, s'y différencie par l'époque et/ou les matériaux de construction.

Le règlement tend à protéger le cadre bâti ancien, caractérisé par une relative homogénéité et la continuité visuelle du bâti, ainsi qu'à conserver la forme urbaine existante.

Elle est repérée au plan par le symbole UA.

b) La zone UB

Il s'agit d'une zone d'urbanisation dont la viabilité est soit déjà en place pour l'essentiel des équipements publics, soit prévue à court terme par la municipalité.

La vocation principale de la zone est l'habitat ; les services (artisanaux, commerciaux ou publics) compatibles avec le caractère résidentiel peuvent s'y implanter ou développer.

Elle correspond à des extensions plus ou moins récentes (habitat pavillonnaire ; bâti majoritairement non mitoyen), existantes ou amorcées.

Elle est repérée au plan par le symbole UB.

Au sein de la zone UB, on distingue un secteur UBb correspondant à l'ancienne gare d'Arrancy.

c) La zone UX

Elle correspond à zone urbaine accueillant des activités non agricoles, industrielles et artisanales de toute nature ainsi qu'aux services, bureaux, commerces et activités annexes qui y sont liées.

Elle est repérée au plan par le symbole UX.

3.2 - Les Zones à Urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III.

Elles correspondent à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins long terme de terrains insuffisamment ou pas équipés.

La zone 1AU, zone d'urbanisation future qui couvre des terrains à la vocation majoritairement résidentielle.

Elle est repérée au plan par le symbole 1 AU et fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

Le secteur 1AUa correspond au secteur où les constructions seront autorisées au fur et à mesure de l'aménagement des réseaux de desserte de la zone.

La zone 2AU, zone d'urbanisation fermée à l'urbanisation.

Le secteur 2AUe est réservé aux équipements d'équipements et/ou aux activités commerciales.

3.3 - Zones agricoles à laquelle s'applique les dispositions du titre IV.

La zone A couvre des terrains majoritairement utilisés par l'agriculture. Elle est destinée en priorité aux constructions et installations liées aux activités agricoles. Les éoliennes y sont autorisées. Elle est repérée au plan par le symbole A.

Elle se compose d'une partie non indiquée, sans contraintes particulières, et de deux secteurs :

- un secteur Ai couvrant des terrains agricoles inondables ou humides au bord de la Crusnes ou du ruisseau des Eurantes ;
- un secteur Av, « secteur tampon » où, pour prévenir les conflits de voisinage, aucune construction n'est admise.

3.4 - Zones naturelles et forestières à laquelle s'applique les dispositions du titre V.

La zone N couvre des terrains non urbanisables dont la vocation dominante n'est pas agricole.

Elle est repérée au plan par le symbole N.

On distingue quatre secteurs au sein de la zone N :

- le secteur Ne réservé à l'accueil d'équipements publics et/ou collectifs;
- le secteur Nf réservé aux emprises ferroviaires (voies, talus et autres dépendances) ;
- le secteur Nj réservé aux abris de jardin ;
- le secteur Nh réservé aux constructions isolées.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles (notamment si elles sont situées à l'angle de deux voies) ou le caractère des constructions existantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable de la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Titre II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

SECTION I - Nature de l'Occupation et de l'Utilisation du sol

Rappels :

- *Les clôtures non agricoles sont soumises à déclaration.*
- *Le changement de destination est soumis à déclaration.*
- *Les démolitions sont soumises à permis de démolir.*

ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les caravanes isolées, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes en plein air ;
- Les Habitations Légères de Loisir, les mobiles-home ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les constructions à usage d'activité industrielle ;
- Les constructions à usage d'activité agricole autres que celles visées à l'article UA 2 ;
- Les exhaussements et affouillements du sol ni liés ni nécessaires aux constructions admises dans la zone.
- La destruction d'éléments remarquables du paysage est interdite (éléments végétaux, lavoir...), sauf pour des raisons sanitaires ou de sécurité. Les éléments architecturaux (millésimes, encadrements des ouvertures...) des façades identifiées comme « façade remarquable » devront être préservés.

ARTICLE UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions à usage de commerce, de service, de bureaux et d'artisanat non nuisant ainsi que leurs dépendances sous réserve d'être compatibles avec la tranquillité du voisinage.
- L'extension et l'aménagement des bâtiments existants sous réserve que la destination et/ou l'usage soient compatibles avec la vocation résidentielle de la zone, notamment pour celles à usage agricole à condition qu'il s'agisse d'extensions ou d'aménagements imposés par l'évolution des réglementations (sanitaire, environnementale...).
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre sous réserve que la destination principale soit compatible avec la vocation résidentielle de la zone.

2.2. Dans une bande de 250 m par rapport à la voie ferrée, les constructions à usage d'habitation, de magasins, de bureaux doivent respecter les prescriptions en matière d'isolation acoustique applicables aux abords d'une infrastructure bruyante, tels que fixées par les textes en vigueur au moment de l'instruction de la demande d'autorisation de construire.

SECTION II - Conditions de l'Occupation du sol

ARTICLE UA 3 - Accès et voirie

3.1. Accès

- Les caractéristiques des accès sont fixées par le gestionnaire de la voirie.
- Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, les accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Le permis de construire peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers ou des personnes utilisant ces accès.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Ainsi, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne ou les risques pour la circulation seront les moindres.

3.2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées à l'approche et au retournement du matériel de lutte contre l'incendie ainsi qu'aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UA 4 - Desserte par les réseaux

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation dont la destination le requiert doit être raccordée au réseau public d'alimentation.

4.2. Eaux usées

Rappels :

- *tout dispositif d'assainissement non collectif doit être conforme aux normes en vigueur à l'époque de la construction et/ou du changement de destination.*
- *la création ou la modification d'installations individuelles d'assainissement sont soumises à l'accord préalable de la collectivité locale ou de l'établissement public compétent.*
- Pour les terrains inclus en zone d'assainissement collectif, toute construction requérant un raccordement au réseau d'assainissement Eaux Usées doit l'être dans les conditions (délais, prétraitement) fixées par le *zonage d'assainissement*.
- Dans le cas des constructions à usage d'activité un prétraitement des eaux usées autres que les eaux vanne est exigible, à la charge du pétitionnaire, avant raccordement au réseau public d'assainissement.
- Toute construction le requérant doit être pourvue d'installations d'assainissement, provisoires ou définitives, adaptées aux caractéristiques du terrain et au potentiel d'occupation des locaux, avec anticipation de leurs possibilités d'extension pour ceux non raccordables.

4.3 - Eaux pluviales

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est privilégiée.

À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

ARTICLE UA 5 - Caractéristiques des terrains

En cas de recours à un dispositif d'assainissement non collectif, le terrain doit avoir une superficie minimale adaptée au dispositif utilisé.

ARTICLE UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.

Lorsque que cette disposition n'est pas applicable (absence de construction voisine), un recul de 5 mètres est à respecter par rapport à l'alignement. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

6.2. Les constructions en seconde ligne sont autorisées en fond de parcelle, lorsqu'une première construction principale est édifiée conformément à la disposition 6.1 et que les conditions d'accès soient respectées pour la nouvelle construction (cf. Art3).

6.3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics s'implanteront à l'alignement du domaine public ou en retrait.

ARTICLE UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Implantation par rapport aux limites aboutissant sur les voies

- Dans la bande de 15 m de profondeur, comptés à partir de l'alignement, les façades des constructions donnant sur la voie publique doivent être implantées d'une limite séparative à l'autre de l'unité foncière pour tous les niveaux.

- Toutefois, les constructions peuvent ne s'implanter que sur une seule des limites séparatives de l'unité foncière si celle-ci présente une façade sur rue supérieure à 15 m avec obligation de s'adosser aux constructions existantes. Dans cette hypothèse, la construction devra respecter un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 m par rapport à l'autre limite séparative. On rétablira alors l'effet de la continuité bâtie par un mur ou un porche d'une hauteur suffisante.

- Au-delà de la bande définie au 1^{er} alinéa les décrochements sont autorisés. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres (soit $L > H/2$ et $L > 3$ m).

7.2. Implantation par rapport aux limites de fond de propriété

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.
Dans ce dernier cas, la distance comptée horizontalement de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.3. Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives.

ARTICLE UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. La distance entre deux constructions non accolées sur un même terrain doit être au moins égale à 3 mètres.

8.2. Cette disposition n'est pas applicable dans le cas d'annexes et de garages de moins de 20m² et de moins de 3,5 mètres de haut.

ARTICLE UA 9 - Emprise au sol

Pas de prescription.

ARTICLE UA 10 - Hauteur maximum des constructions

10.1. Hauteur absolue

Définition : "la hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le plus bas de cette construction. Elle est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus".

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

10.2. Hauteurs relatives

La hauteur d'une construction doit être au maximum égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé ou à celle de la construction édifiée en façade sur rue s'il s'agit d'une construction en seconde ligne.

ARTICLE UA 11 - Aspect extérieur

Rappel : l'article R 111-21 du RNU s'applique.

11.1. Les constructions et leurs annexes doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie des paysages bâtis, en particulier dans le respect du rythme et des proportions de l'habitat traditionnel, prépondérant dans la rue ou le quartier, là où les façades sont visibles depuis les espaces collectifs.

Les imitations d'architecture traditionnelle étrangères au contexte bâti sont proscrites.

11.2. Traitement des façades donnant sur rue :

- Les murs édifiés en pierre de taille apparente ne doivent pas être enduits. Les murs en moellons ne doivent pas être décrépis.
- La coloration des enduits suivra les préconisations du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine.
- Les éléments de façades tels qu'encadrements, bandeaux, chaînages, etc... en pierre de taille ne pourront être peints et devront rester bruts.
- Sont interdits :
 - .les saillies architecturales côté rue (balcons, tours, appentis, ...) à l'exception des marquises traditionnelles et à la différence des saillies techniques (volée de toitures, descentes d'eaux pluviales, . . .) ;
 - . les retraits de façades d'un étage sur l'autre, y compris les loggias.
- Les vérandas sont interdites sur les façades sur rue.
- Les menuiseries et les ouvertures visibles depuis la rue doivent présenter un aspect (couleur, alignement, proportions...) cohérent avec l'habitat ancien représenté dans le contexte bâti existant (de la rue, du quartier), y compris lors de la modification des fenêtres (et volets) ainsi que des portes de grange et de garage.
- Les baies visibles depuis la rue comporteront un encadrement lisible sur la façade et de proportions similaires aux encadrements traditionnels (en pierre de taille, briques) existants dans la rue ou le quartier.
- Dans le cadre d'une importante restructuration de la façade, les portes de grange ou charretières seront conservées ou intégrées au projet. Il en est de même pour leur encadrement (en pierre de taille, en briques) ou les poutres de linteau en bois.
- Les huisseries quels que soient leurs modèles seront posées en retrait du plan de façade et les caissons de volets roulants seront intégrés à l'intérieur des locaux.
- Sont proscrites les imitations de matériaux telles que faux-moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres. Toutefois, pour les encadrements des baies, à défaut de reprendre les matériaux traditionnels, les percements neufs pourront reproduire l'agencement des encadrements anciens grâce à de "faux encadrements" (en béton, en enduit...) dont l'aspect s'apparente à celui de la pierre (grain, couleur).
- Les matériaux bruts destinés à être recouverts d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses et agglomérés ne pourront rester apparents.
- Les murs en pavés translucides resteront réservés à leur emploi habituel de «jour de souffrance» et ne seront pas posés en façade.

11.3. Toitures

- Les toitures des constructions principales seront conçues en fonction de la configuration parcellaire et de l'importance du bâtiment ; ces toitures doivent comporter deux pans minimum, leur pente sera proche de celle des constructions voisines.
- La couleur appartiendra à la gamme des rouges et rouges bruns.
- Les panneaux solaires et les flamandes sont des superstructures auxquelles ne s'applique pas cette disposition ; les constructions annexes vitrées type vérandas, serres, piscines, etc... n'y sont pas soumises.
- Les saillies en toitures sont interdites, sauf pour les lucarnes pendantes dites « gerbières » et les flamandes.

11.4. Clôtures

- Il est rappelé que leur édification sur les usoirs est proscrite, s'agissant d'un domaine public.
- En façade sur rue, l'effet de continuité bâtie sera recherché comme préconisé pour l'implantation des constructions à l'article UA 7 : les murs séparatifs, les murs aveugles apparents doivent être traités dans le même esprit que les façades, sinon avec les mêmes matériaux, et toutes clôtures perçues avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
- Ailleurs la clôture pourra être constituée soit par des grillages doublés ou non de haies vives, soit par des grilles simples, soit par des palissades en bois, soit par un mur bahut n'excédant pas 0,8 m surmonté d'un grillage ou d'une palissade, soit encore par un mur en pierres (de taille, sèches. ..). La hauteur totale de ces clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètre,

- Partout la conservation des murs de clôture de facture traditionnelle, lorsqu'ils existent, prévaut ; leur (re)construction est vivement recommandée. Les murs d'enceinte et/ou de soutènement en pierre de taille existants doivent être sauvegardés en laissant la pierre apparente et en préservant l'unité d'aspect du mur concerné.

11.5 - Installations techniques

- Les coffrets renfermant les compteurs et les boîtes de branchements des divers réseaux devront être intégrés, autant que possible, aux constructions ou clôtures existantes ou en projet ; à défaut ces installations seront implantées en concertation avec la Commune de façon à minimiser leur perception et à ne pas perturber l'occupation des usoirs.

- L'implantation des installations liées à l'énergie solaire devra se faire en harmonie avec les constructions. Cette implantation sera prévue dans la continuité de la volumétrie du bâtiment. Dans le cas d'installations implantées hors bâtiment (donc au sol), celles-ci seront placées sur l'arrière de la parcelle.

- Les équipements extérieurs tels que capteurs (antennes, paraboles, ...) ou échangeurs-diffuseurs (aérothermes,...) ne seront pas implantés côté rue ; en cas d'impossibilité technique avérée leur implantation (localisation, coloris, ...) sera étudiée de façon à être la plus discrète possible.

ARTICLE UA 12 - Stationnement

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

En cas de constructions nouvelles :

Logements individuels :

Jusqu'à 100 m² de surface de plancher : 2 dont au moins une à l'extérieur

Au-delà de 100 m² de surface de plancher, et par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher : 1 place supplémentaire.

Logements collectifs :

Par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher : 1 place

En cas de changement de destination ou de réhabilitation :

Par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher : 1 place

Pour les autres utilisations et occupations du sol autorisées dans la zone, un nombre minimum d'emplacements à créer pourra être fixé au cas par cas en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir ainsi que de leur localisation.

ARTICLE UA 13 - Espaces libres et plantations

Les plantations ou autres aménagements des usoirs sont de la compétence exclusive de la commune, s'agissant d'un domaine public.

SECTION III - Possibilités Maximales d'Occupation du sol

ARTICLE UA 14 - Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de C.O.S.

SECTION IV – Condition d'Aménagement

ARTICLE UA 15 – Performances Energétiques et Environnementales

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée pour toute nouvelle construction. La mise en œuvre d'énergies renouvelables ne devra pas nuire aux voisins immédiats (nuisances visuelles ou sonores).

Article UA 16 – Infrastructures et réseaux de communication numériques

L'installation de plusieurs gaines techniques pour la fibre optique devra être prévue lors de la réalisation de tranchées sur le domaine public et sur le domaine privé. Toutes les nouvelles constructions doivent être pré-câblées afin de pouvoir recevoir la fibre optique (100 méga bits).

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES à la ZONE UB

SECTION I - Nature de l'Occupation et de l'Utilisation du sol

Rappels :

Les clôtures non agricoles sont soumises à déclaration.

Le changement de destination est soumis à déclaration.

ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les caravanes isolées, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes en plein air ;
- Les Habitations Légères de Loisirs, les mobiles-home ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les constructions à usage d'activité industrielle ;
- Les exhaussements et affouillements du sol ni liés ni nécessaires aux constructions admises dans la zone ;
- La destruction d'éléments remarquables du paysage est interdite (éléments végétaux, lavoir...), sauf pour des raisons sanitaires ou de sécurité. Les éléments architecturaux (millésimes, encadrements des ouvertures...) des façades identifiées comme « façade remarquable » devront être préservés ;
- En secteur UBb, sont également interdites les constructions à usage d'habitat.

ARTICLE UB 2 - Occupations et utilisations du sols soumises à des conditions particulières

2.1. Dans l'ensemble de la zone

Les constructions à usage de commerce, de service, de bureaux et d'artisanat non nuisant ainsi que leurs dépendances sous réserve d'être compatibles avec la tranquillité du voisinage.

Les lotissements de constructions au seul usage d'habitation.

La reconstruction à l'identique en cas de sinistre sous réserve que la destination principale soit compatible avec la vocation résidentielle de la zone.

2.2. En secteur UBb, les constructions destinées aux services collectifs (de loisirs, à la personne,...) à l'exclusion du logement.

2.3. En outre, les constructions à usage d'habitation, de magasins, de bureaux situées à moins de 250 m de la voie ferrée doivent respecter les prescriptions en matière d'isolation acoustique applicables aux abords d'une infrastructure bruyante, tels que fixées par les textes en vigueur au moment de l'instruction de la demande d'autorisation de construire.

SECTION II - Conditions de l'Occupation du sol

ARTICLE UB 3 - Accès et voirie

3.1. Accès

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de

l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers ou des personnes utilisant ces accès.

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

Les caractéristiques des accès sont fixées par le gestionnaire de la voirie concernée.

3.2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées :

- à l'approche et au retournement du matériel de lutte contre l'incendie
- aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin que les véhicules de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour.

ARTICLE UB 4 - Desserte par les réseaux

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation dont la destination le requiert doit être raccordée au réseau public d'alimentation.

4.2. Eaux usées

Rappels :

- *tout dispositif d'assainissement non collectif doit être conforme aux normes en vigueur à l'époque de la construction et/ou du changement de destination.*
- *la création ou la modification d'installations individuelles d'assainissement sont soumises à l'accord préalable de la collectivité locale ou de l'établissement public compétent.*

- Pour les terrains inclus en zone d'assainissement collectif, toute construction requérant un raccordement au réseau d'assainissement Eaux Usées doit l'être dans les conditions (délais, prétraitement) fixées par le *zonage d'assainissement*.

- Dans le cas des constructions à usage d'activité un prétraitement des eaux usées autres que les eaux vanne est exigible, à la charge du pétitionnaire, avant raccordement au réseau public d'assainissement.

- Toute construction le requérant doit être pourvue d'installations d'assainissement, provisoires ou définitives, adaptées aux caractéristiques du terrain et au potentiel d'occupation des locaux, avec anticipation de leurs possibilités d'extension pour ceux non raccordables.

4.3 - Eaux pluviales

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est privilégiée.

À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

ARTICLE UB 5 - Caractéristiques des terrains

En cas de recours à un dispositif d'assainissement non collectif, le terrain doit avoir une superficie minimale adaptée au dispositif utilisé.

ARTICLE UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. La façades des constructions principales doivent être implantées dans une bande située entre 5 et 10 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ; toutefois, sauf pour les locaux à usage d'activité et/ou accueillant du public, cette distance peut être réduite s'il s'agit du prolongement de bâtiments existants et dans ce cas la construction ne pourra être implantée à moindre distance que l'alignement existant.

6.2. Les abris de jardins devront être implantés en arrière de la construction principale.

6.3. En cas de projet de lotissement, de ZAC ou de permis groupé, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

6.4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics s'implanteront à l'alignement du domaine public ou en retrait.

ARTICLE UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2. En cas de projet de lotissement, de ZAC ou de permis groupé, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

7.3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics s'implanteront en retrait ou en limite séparative.

ARTICLE UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. La distance entre deux constructions non accolées sur un même terrain doit être au moins égale à 3 mètres.

8.2. En cas de projet de lotissement, de ZAC ou de permis groupé, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

ARTICLE UB 9 - Emprise au sol

9.1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra dépasser 70 % de la superficie de l'unité foncière.

9.2. En cas de projet de lotissement, de ZAC ou de permis groupé, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

ARTICLE UB 10 - Hauteur maximum des constructions

Définition : "la hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le plus bas de cette construction. Elle est mesurée à partir du niveau du sol naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus".

10.1. La hauteur absolue d'une construction ne doit pas excéder 9 mètres.

10.2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics et les reconstructions à l'identique après sinistre ne sont pas soumis aux règles précitées.

ARTICLE UB 11 - Aspect extérieur

Rappel : les articles R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique.

11.1. Projet

- L'architecture pastichée est proscrite.
- La dalle du rez-de-chaussée au niveau de la façade sur rue doit être située au plus près du terrain naturel existant en fonction de la déclivité du terrain (+ ou – 1 mètre).

11.2. Les constructions annexes seront traitées en référence au bâtiment principal existant de façon à composer des rapports entre volumes harmonieux et à présenter une unité d'aspect certaine lorsqu'elles seront implantées contre le bâtiment principal.

Les constructions non accolées au bâtiment principal seront soit traitées architecturalement en rapport avec ce dernier, dont elles emprunteront les matériaux et/ou les couleurs soit en construction bois.

11.3. Façade

- Les enduits et peintures seront choisis de façon à minimiser l'impact visuel des constructions : le blanc pur et les teintes vives seront donc proscrits ; les matériaux usuellement destinés à être habillés, recouverts ou peints, devront l'être. Le pétitionnaire se reportera au nuancier en vigueur dans le département.
- L'aspect des matériaux visibles en façade ne doit pas imiter des matériaux nobles autres que reconstitués (pierre reconstituée oui ; dessin imitant la pierre taillée non).

11.4. Toitures

- Elles comporteront au moins deux pans avec une couverture de forme simple, bien adaptée au parti architectural et sans introduction d'éléments empruntés à une architecture d'une époque ancienne, tels que chaume, tourelle, faux pigeonier, etc...
- Pourront toutefois être autorisées :
 - . les toitures à une pente dans les cas d'adjonctions réduites à des bâtiments existants ou pour l'édification d'annexés de faible volume (emprise inférieure à 20 m² ; hauteur absolue < 4 m) ;
 - . les couvertures terrasses relevant de l'architecture bioclimatique et/ou s'inscrivant dans un projet architectural innovant.
- Leur couleur appartiendra à la gamme des rouges et rouges-bruns.
- Leur pente sera comprise entre 30% et 40% ;
- Les panneaux solaires et les toits vitrés type vérandas, serres, piscines sont autorisés.

11.5. Clôtures

- En façade sur rue, les clôtures devront être composées d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,8 m, surmonté d'une grille ou d'une palissade à concurrence d'une hauteur totale plafonnée à 1,80 m ; le portail répondra avec sobriété aux éléments surmontant le mur bahut.

Ailleurs la clôture pourra être constituée soit par des grillages doublés ou non de haies vives, soit par des grilles simples, soit par des palissades en bois, soit par un mur bahut n'excédant pas 0,8 m surmonté d'un grillage ou d'une palissade, soit encore par un mur en pierres (de

taille, sèches ...). La hauteur totale de ces clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

- Partout la conservation des murs de clôture de facture traditionnelle, lorsqu'ils existent, prévaut ; leur (re)construction est vivement recommandée. Les murs d'enceinte et/ou de soutènement en pierre de taille existants doivent être sauvegardés en laissant la pierre apparente et en préservant l'unité d'aspect du mur concerné.

- Toutefois là où leur présence fait obstacle à l'accessibilité et en l'absence d'autres possibilités d'accès, leur percement pourra être autorisé dans le cadre d'un projet minimisant le linéaire de mur ancien supprimé ainsi que l'impact architectural (intégration du portail ; traitement aux angles du mur ouvert).

11.6. Installations techniques

- Les coffrets renfermant les compteurs et/ou les boîtes de branchements des divers réseaux seront intégrés aux clôtures lorsqu'elles existent.

- L'implantation des installations liées à l'énergie solaire devra se faire en harmonie avec les constructions. Cette implantation sera prévue dans la continuité de la volumétrie du bâtiment.

- L'implantation des équipements extérieurs tels que capteurs (antennes, paraboles, panneaux...) sera étudiée de façon à être la plus discrète envisageable.

ARTICLE UB 12 – Stationnement

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

Les dimensions de chaque emplacement ne pourront être inférieures à 2,5 x 5 mètres, hors accès.

En cas de constructions nouvelles :

Logements individuels :

Jusqu'à 100 m² de surface de plancher : 2 dont au moins une à l'extérieur

Au-delà de 100 m² de surface de plancher, et par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher : 1 place supplémentaire.

Logements collectifs :

Par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher : 1 place

En cas de changement de destination ou de réhabilitation :

Par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher : 1 place

Pour les autres utilisations et occupations du sol autorisées dans la zone, un nombre minimum d'emplacements à créer pourra être fixé au cas par cas en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir ainsi que de leur localisation.

ARTICLE UB 13 - Espaces libres et plantations

Pas de prescriptions.

SECTION III - Possibilités Maximales d'Occupation du sol

ARTICLE UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S.

SECTION IV – Condition d’Aménagement

ARTICLE UB 15 – Performances Energétiques et Environnementales

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée pour toute nouvelle construction. La mise en œuvre d’énergies renouvelables ne devra pas nuire aux voisins immédiats (nuisances visuelles ou sonores).

Article UB 16 – Infrastructures et réseaux de communication numériques

L’installation de plusieurs gaines techniques pour la fibre optique devra être prévue lors de la réalisation de tranchées sur le domaine public et sur le domaine privé.
Toutes les nouvelles constructions doivent être pré-câblées afin de pouvoir recevoir la fibre optique (100 méga bits).

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

SECTION I - Nature de l'Occupation et de l'Utilisation du sol

Rappels :

*Les clôtures non agricoles sont soumises à déclaration.
Le changement de destination est soumis à déclaration.*

ARTICLE UX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UX2 ;
- Les terrains de camping, les garages collectifs de caravanes, les caravanes isolées et les Habitations légères de loisirs ;
- Les constructions à usage agricole.

ARTICLE UX 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la sécurité ou le gardiennage des établissements existants.

SECTION II - Conditions de l'Occupation du sol

ARTICLE UX3 : Accès et voirie

3.1. Accès

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, les accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les caractéristiques des accès sont fixées par le gestionnaire de la voirie.

3.2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées :

- à l'approche et au retournement du matériel de lutte contre l'incendie,
- aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin que les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

ARTICLE UX 4 : Desserte par les réseaux

4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. Assainissement

Rappel : le rejet des effluents de type industriel dans les réseaux publics est susceptible d'être subordonné à un prétraitement le rendant compatible avec le système d'assainissement collectif.

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées de type domestique doit pouvoir être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

4.3. Eaux pluviales

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est privilégiée.

À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

ARTICLE UX 5 : Caractéristiques des terrains

En cas de recours à un dispositif d'assainissement non collectif, le terrain doit avoir une superficie minimale adaptée au dispositif utilisé.

ARTICLE UX 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Toute construction doit s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes ouverte à la circulation des véhicules motorisés.

6.2. Une distance supérieure peut être exigée si les conditions de sécurité, en particulier en cas d'incendie, l'exigent.

6.3. En cas de projet de lotissement, de ZAC ou de permis groupé, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

6.3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics s'implanteront à l'alignement du domaine public ou en retrait.

ARTICLE UX 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

7.2. Une distance supérieure peut être exigée si les conditions de sécurité, en particulier en cas d'incendie, l'exigent.

7.3. En cas de projet de lotissement, de ZAC ou de permis groupé, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

7.4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics s'implanteront en retrait ou en limite séparative.

ARTICLE UX 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 5 mètres. Une distance supérieure peut être exigée si les conditions de sécurité, en particulier en cas d'incendie, l'exigent.

8.2. Les équipements connexes, les tours, silos et autres structures rattachables aux constructions principales ne sont pas soumis à la règle précitée.

8.3. En cas de projet de lotissement, de ZAC ou de permis groupé, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

ARTICLE UX 9 : Emprise au sol

Pas de prescription.

ARTICLE UX 10 : Hauteur maximum des constructions

Pas de prescription.

ARTICLE UX 11 : Aspect extérieur

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

ARTICLE UX 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ; un nombre minimum d'emplacements pourra être fixé, le cas échéant à partir des normes en vigueur, en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir.

ARTICLE UX 13 : Espaces libres et plantations

- Les surfaces libres de toutes constructions doivent être entretenues.

- La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel peut être subordonnée à des conditions spéciales, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement à l'intérieur de laquelle un rideau arbustif doit être implanté.

SECTION III - Possibilités Maximales d'Occupation du sol

ARTICLE UX 14 : Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription.

SECTION IV – Condition d'Aménagement

ARTICLE UX 15 – Performances Energétiques et Environnementales

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée pour toute nouvelle construction. La mise en œuvre d'énergies renouvelables ne devra pas nuire aux voisins immédiats (nuisances visuelles ou sonores).

Article UX 16 – Infrastructures et réseaux de communication numériques

L'installation de plusieurs gaines techniques pour la fibre optique devra être prévue lors de la réalisation de tranchées sur le domaine public et sur le domaine privé. Toutes les nouvelles constructions doivent être pré-câblées afin de pouvoir recevoir la fibre optique (100 méga bits).

Titre III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES à la ZONE 1 AU

SECTION I - Nature de l'Occupation et de l'Utilisation du sol

Rappels :

Les clôtures non agricoles sont soumises à déclaration.

Le changement de destination est soumis à déclaration.

ARTICLE 1 AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone 1AU et le secteur 1AUa :

- les caravanes isolées, les garages collectifs de caravanes, les mobile homes, les Habitations Légères de Loisirs, les terrains de camping ;
- les dépôts de véhicules ;
- les bâtiments à usage agricole ou industriel, les entrepôts ;
- les affouillements et exhaussements de sols autres que ceux liés aux constructions ou opérations autorisées ;
- les installations classées ;
- les lotissements artisanaux.

ARTICLE 1 AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Dans l'ensemble de la zone AU

- les aires de stationnement ouvertes au public, les constructions à usage d'habitation, individuelles ou groupées (lotissements et autres opérations), de commerce ou de services, d'artisanat non nuisant, et leurs dépendances sous réserve qu'ils soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

2.2. A condition, pour tout projet ne concernant pas la totalité des terrains d'un des différents emplacements de la zone de ne pas en compromettre l'urbanisation ultérieure optimale et notamment sous réserve que :

- l'opération s'inscrive dans le cadre d'une réflexion d'ensemble telle qu'en cas de réalisation par tranches fonctionnelles la réflexion initiale prévoit l'aménagement rationnel de la totalité des terrains ;
- les opérations successives ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles ;
- l'opération soit directement raccordable aux réseaux collectifs d'alimentation en eau potable et d'assainissement (sauf en zone d'assainissement non collectif), de voirie, de gaz et d'électricité existants ou programmés.

2.3. En outre, les constructions à usage d'habitation, de magasins, de bureaux situées à moins de 250 m de la voie ferrée doivent respecter les prescriptions en matière d'isolation acoustique applicables aux abords d'une infrastructure bruyante, tels que fixées par les textes en vigueur au moment de l'instruction de la demande d'autorisation de construire.

2.4. Dans le secteur 1AUa : les constructions seront autorisées au fur et à mesure de l'amené des réseaux de desserte de la zone.

SECTION II - Conditions de l'Occupation du sol

ARTICLE 1 AU 3 - Accès et voirie

3.1. Accès

- Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, les accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Ainsi, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne ou les risques pour la circulation seront les moindres.
- Les caractéristiques des accès sont fixées par le gestionnaire de la voirie concernée.
- Aucun nouvel accès individuel ne sera autorisé sur la RD n° 66 ni sur la VC n° 4.

3.2. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées :
 - . aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
 - . à l'approche et au retournement du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voiries primaires auront une emprise minimale de 10 mètres de largeur. Les autres voiries à double sens auront une emprise minimale de 9 mètres et 6 mètres pour les voiries à sens unique.

- Celles des voies ouvertes à la circulation motorisée se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1 AU 4 - Desserte par les réseaux

Les réseaux d'alimentation en électricité, de télécommunication et d'éclairage public seront réalisés en souterrain obligatoirement.

Les réseaux nécessaires à la desserte des constructions devront être étudiés de façon à permettre l'équipement rationnel, progressif ou non, de l'ensemble de chaque secteur (dimensionnement, positionnement).

4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité le requérant doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. Assainissement (eaux usées)

Rappels :

- *Dans le cas des constructions à usage d'activité un prétraitement des eaux usées autres que les eaux vannes est exigible, à la charge du pétitionnaire, avant raccordement au réseau public d'assainissement ;*
- *la création ou la modification d'installations individuelles d'assainissement sont soumises à*

l'accord préalable de la collectivité locale ou de l'établissement public compétent.

- Pour les terrains inclus en zone d'assainissement collectif, au niveau du village, toute construction le requérant doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, l'assainissement peut être réalisé :
 - . soit par un réseau propre à l'opération de constructions, raccordé à un dispositif d'assainissement groupé.
 - . soit par un dispositif individuel propre à chaque construction.
- En secteur 1 AUa du hameau de LOPIGNEUX, l'assainissement, non collectif, peut être réalisé :
 - . soit par un réseau propre à l'opération de constructions, raccordé à un dispositif d'assainissement groupé.
 - . soit par un dispositif individuel propre à chaque construction.
- Toute construction le requérant doit être pourvue d'installations d'assainissement, provisoires ou définitives, adaptées aux caractéristiques du terrain et au potentiel d'occupation des locaux, avec anticipation de leurs possibilités d'extension pour ceux non raccordables.

4.3 - Eaux Pluviales

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est privilégiée.

À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

ARTICLE 1 AU 5 - Caractéristiques des terrains

En cas de recours à un dispositif d'assainissement non collectif, le terrain doit avoir une superficie minimale adaptée au dispositif utilisé.

ARTICLE 1 AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises collectives

6.1. La façades des constructions principales doivent être implantées dans une bande située entre 5 et 10 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ; toutefois, sauf pour les locaux à usage d'activité et/ou accueillant du public, cette distance peut être réduite s'il s'agit du prolongement de bâtiments existants et dans ce cas la construction ne pourra être implantée à moindre distance que l'alignement existant.

6.2. Les abris de jardins devront être implantés en arrière de la construction principale.

6.3. En cas de projet de lotissement, de ZAC ou de permis groupé, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

6.4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics s'implanteront à l'alignement du domaine public ou en retrait.

ARTICLE 1 AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

7.2. En cas de projet de lotissement, de ZAC ou de permis groupé, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

7.3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics s'implanteront en retrait ou en limite séparative.

ARTICLE 1 AU 8 - Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. La distance entre deux constructions non accolées sur un même terrain doit être au moins égale à 3 mètres.

8.2. En cas de projet de lotissement, de ZAC ou de permis groupé, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

ARTICLE 1 AU 9 - Emprise au sol

9.1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra dépasser 70 % de la superficie de l'unité foncière.

9.2. En cas de projet de lotissement, de ZAC ou de permis groupé, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

ARTICLE 1 AU 10 - Hauteur maximum des constructions

Définition : "la hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le plus bas de cette construction. Elle est mesurée à partir du niveau du sol naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus".

10.1. La hauteur absolue d'une construction ne doit pas excéder 9 mètres.

10.2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics et les reconstructions à l'identique après sinistre ne sont pas soumis aux règles précitées.

ARTICLE 1 AU 11 - Aspect extérieur

Rappel : les articles R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique.

11.1. Projet

- L'architecture pastichée est proscrite.

- La dalle du rez-de-chaussée au niveau de la façade sur rue doit être située au plus près du terrain naturel existant en fonction de la déclivité du terrain (+ ou – 1 mètre).

11.2. Les constructions annexes seront traitées en référence au bâtiment principal existant de façon à composer des rapports entre volumes harmonieux et à présenter une unité d'aspect certaine

lorsqu'elles seront implantées contre le bâtiment principal.

Les constructions non accolées au bâtiment principal seront soit traitées architecturalement en rapport avec ce dernier, dont elles emprunteront les matériaux et/ou les couleurs soit en construction bois.

11.3. Façade

- Les enduits et peintures seront choisis de façon à minimiser l'impact visuel des constructions : le blanc pur et les teintes vives seront donc proscrits ; les matériaux usuellement destinés à être habillés, recouverts ou peints, devront l'être. Le pétitionnaire se reportera au nuancier en vigueur dans le département.
- L'aspect des matériaux visibles en façade ne doit pas imiter des matériaux nobles autres que reconstitués (pierre reconstituée oui ; dessin imitant la pierre taillée non).

11.4. Toitures

- Elles comporteront au moins deux pans avec une couverture de forme simple, bien adaptée au parti architectural et sans introduction d'éléments empruntés à une architecture d'une époque ancienne, tels que chaume, tourelle, faux pigeonnier, etc...
- Pourront toutefois être autorisées :
 - . les toitures à une pente dans les cas d'adjonctions réduites à des bâtiments existants ou pour l'édification d'annexés de faible volume (emprise inférieure à 20 m² ; hauteur absolue < 4 m) ;
 - . les couvertures terrasses relevant de l'architecture bioclimatique et/ou s'inscrivant dans un projet architectural innovant.
- Leur couleur appartiendra à la gamme des rouges et rouges-bruns.
- Leur pente sera comprise entre 30% et 40% ;
- Les panneaux solaires et les toits vitrés type vérandas, serres, piscines sont autorisés.

11.5. Clôtures

- En façade sur rue, les clôtures devront être composées d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,8 m, surmonté d'une grille ou d'une palissade à concurrence d'une hauteur totale plafonnée à 1,80 m ; le portail répondra avec sobriété aux éléments surmontant le mur bahut.

Ailleurs la clôture pourra être constituée soit par des grillages doublés ou non de haies vives, soit par des grilles simples, soit par des palissades en bois, soit par un mur bahut n'excédant pas 0,8 m surmonté d'un grillage ou d'une palissade, soit encore par un mur en pierres (de taille, sèches ...). La hauteur totale de ces clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

- Partout la conservation des murs de clôture de facture traditionnelle, lorsqu'ils existent, prévaut ; leur (re)construction est vivement recommandée. Les murs d'enceinte et/ou de soutènement en pierre de taille existants doivent être sauvegardés en laissant la pierre apparente et en préservant l'unité d'aspect du mur concerné.

- Toutefois là où leur présence fait obstacle à l'accessibilité et en l'absence d'autres possibilités d'accès, leur percement pourra être autorisé dans le cadre d'un projet minimisant le linéaire de mur ancien supprimé ainsi que l'impact architectural (intégration du portail ; traitement aux angles du mur ouvert).

11.6. Installations techniques

- Les coffrets renfermant les compteurs et/ou les boîtes de branchements des divers réseaux seront intégrés aux clôtures lorsqu'elles existent.
- L'implantation des installations liées à l'énergie solaire devra se faire en harmonie avec les constructions. Cette implantation sera prévue dans la continuité de la volumétrie du bâtiment.
- L'implantation des équipements extérieurs tels que capteurs (antennes, paraboles, panneaux...) sera étudiée de façon à être la plus discrète envisageable.

ARTICLE 1 AU 12 - Stationnement des véhicules

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

Les dimensions de chaque emplacement ne pourront être inférieures à 2,5 x 5 mètres, hors accès.

En cas de constructions nouvelles :

Logements individuels :

Jusqu'à 100 m² de surface de plancher : 2 dont au moins une à l'extérieur

Au-delà de 100 m² de surface de plancher, et par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher : 1 place supplémentaire.

Logements collectifs :

Par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher : 1 place

En cas de changement de destination ou de réhabilitation :

Par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher : 1 place

12.2. Pour les opérations groupées ou lotissements, il sera prévu, en sus des emplacements visés à l'alinéa 12.1, la création de places de stationnement à usage collectif, ceci à raison d'un emplacement pour deux logements.

12.3. Pour les autres utilisations et occupations du sol autorisées dans la zone, un nombre minimum d'emplacements à créer pourra être fixé au cas par cas en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir ainsi que de leur localisation.

ARTICLE 1 AU 13 - Espaces libres et plantations

13.1. Dans les projets d'aménagement, les espaces non utilisés pour les constructions, les voies, les aires de stationnement, doivent être enherbés ou aménagés en *espaces verts* à la charge de l'opération, avec l'objectif de maîtrise des débits de ruissellement. De la même manière, sur chaque parcelle constructible, les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus.

13.2. Au moins deux arbres à moyen développement (par exemple fruitiers) devront être plantés par lot ou par appartement à édifier dans la parcelle bâtie.

13.3. Les aires collectives de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements V.L.

13.4. Les plantations à réaliser par opération (haies, alignements, isolées) doivent figurer dans la demande ; les végétaux pérennes les composant seront de préférence des essences régionales.

SECTION III - Possibilités Maximales d'Occupation du sol

ARTICLE 1 AU 14 - Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas prévu de C.O.S.

SECTION IV – Condition d'Aménagement

ARTICLE 1AU 15 – Performances Energétiques et Environnementales

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée pour toute nouvelle construction.

La mise en œuvre d'énergies renouvelables ne devra pas nuire aux voisins immédiats (nuisances visuelles ou sonores).

Article 1AU 16 – Infrastructures et réseaux de communication numériques

L'installation de plusieurs gaines techniques pour la fibre optique devra être prévue lors de la réalisation de tranchées sur le domaine public et sur le domaine privé.

Toutes les nouvelles constructions doivent être pré-câblées afin de pouvoir recevoir la fibre optique (100 méga bits).

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES à la ZONE 2 AU

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

ARTICLE 2 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles de l'article 2 AU 2.

ARTICLE 2 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION

1. Pour les constructions existantes, l'adaptation, la réfection ou l'extension.
2. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'alimentation en électricité, de télécommunication et d'éclairage public seront réalisés en souterrain obligatoirement.

Les réseaux nécessaires à la desserte des constructions devront être étudiés de façon à permettre l'équipement rationnel, progressif ou non, de l'ensemble de chaque secteur (dimensionnement, positionnement).

4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité le requérant doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. Assainissement (eaux usées)

Rappels :

- *Dans le cas des constructions à usage d'activité un prétraitement des eaux usées autres que les eaux vannes est exigible, à la charge du pétitionnaire, avant raccordement au réseau public d'assainissement ;*
- *la création ou la modification d'installations individuelles d'assainissement sont soumises à l'accord préalable de la collectivité locale ou de l'établissement public compétent.*
- Pour les terrains inclus en zone d'assainissement collectif, au niveau du village, toute construction le requérant doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, l'assainissement peut être réalisé :

- . soit par un réseau propre à l'opération de constructions, raccordé à un dispositif d'assainissement groupé.
- . soit par un dispositif individuel propre à chaque construction.

- Toute construction le requérant doit être pourvue d'installations d'assainissement, provisoires ou définitives, adaptées aux caractéristiques du terrain et au potentiel d'occupation des locaux, avec anticipation de leurs possibilités d'extension pour ceux non raccordables.

4.3 - Eaux Pluviales

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est privilégiée.

À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

ARTICLE 2 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

6.2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

7.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

ARTICLE 2 AU 12 - STATIONNEMENT

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription

SECTION IV – Condition d'Aménagement

ARTICLE 2AU 15 – Performances Energétiques et Environnementales

La mise en œuvre d'énergies renouvelables ne devra pas nuire aux voisins immédiats (nuisances visuelles ou sonores).

Article 2AU 16 – Infrastructures et réseaux de communication numériques

L'installation de plusieurs gaines techniques pour la fibre optique devra être prévue lors de la réalisation de tranchées sur le domaine public et sur le domaine privé.

Titre IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

SECTION I - Nature de l'Occupation et de l'Utilisation du sol

Rappels :

Les clôtures non agricoles sont soumises à déclaration.

Le changement de destination est soumis à déclaration.

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Dans la totalité de la zone :

- les lotissements ;
- les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article A 2 ;
- les constructions à usage professionnel autre qu'agricole ;
- les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports, ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage et/ou non agricoles ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les caravanes isolées, les mobiles-home, les habitations légères de loisirs ;
- les terrains de camping et de caravaning autres que ceux mentionnés à l'article A 2 ;
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux mentionnés à l'article A 2 ;
- les installations classées autres que celles mentionnées à l'article A 2
- les travaux ayant pour effet de détruire un *élément paysager* identifié au PLU.

1.2. En secteur Ai, les opérations incompatibles avec l'inondabilité (remblais, constructions, dépôts ou stockages agricoles ; d'une manière générale tout projet aggravant les conditions de submersion et/ou les conséquences d'une inondation).

1.3. En secteur Av, toutes les constructions hormis celles autorisée dans l'article A2.

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Dans la totalité de la zone :

- les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires :
 - . à la réalisation des opérations ou constructions susceptibles d'être autorisées dans la partie de la zone concernée.
 - . aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics.
- la confortation et l'extension de bâtiments existants dont la destination est compatible avec la vocation de la zone ou du secteur.

2.2. Dans la partie non indicée de la zone :

- les bâtiments à usage agricole, les constructions pour l'aménagement de dépôts et installations agricoles ou sylvicoles, compris les installations classées, sous réserve d'être implantées conformément aux textes en vigueur ;
- la construction ou l'aménagement de locaux destinés au « tourisme à la ferme », à condition d'être directement liés aux exploitations agricoles ;
- les constructions à usage d'habitation nécessaires à la surveillance et à la conduite de l'exploitation, à condition d'être localisées à proximité de bâtiments d'exploitation préexistants et dûment autorisés, ceci dans la mesure où la destination et l'importance des dits bâtiments le justifient ;
- les éoliennes
- les constructions destinées au tourisme vert ou à la commercialisation des produits à la ferme.

2.3. Dans le secteur Av, les extensions à hauteur de 15% de la surface de plancher des constructions principales existantes et leurs annexes.

2.4. Concernant les constructions existantes en zone agricole, identifiées par une étoile * sur le plan de zonage :

- la création de logement à usage d'habitation, de chambres d'hôtes ou de gîtes ruraux par changement de destination d'un bâtiment agricole à condition que le bâtiment considéré soit implanté à une distance suffisante de toutes installations classées conformément aux textes en vigueur et, ou, ne fasse pas obstacle au développement futur d'installations agricoles.

SECTION II - Conditions de l'Occupation du sol

ARTICLE A 3 - Accès et voirie

3.1. Accès

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, les accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. Les caractéristiques des accès seront fixées par le gestionnaire de la voirie.

3.2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées :

- à l'approche et au retournement du matériel de lutte contre l'incendie
- aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE A 4 - Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation le requérant doivent être alimentés en eau potable.

4.2. Assainissement

A moins d'être aisément et rapidement raccordable au réseau public d'assainissement des eaux usées, une construction ou un équipement à usage résidentiel doivent être pourvus d'un système d'assainissement conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

4.3. Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 - Caractéristiques des terrains

Pas de prescriptions.

ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Les constructions doivent être édifiées au minimum à 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation des véhicules motorisés, ceci sans préjudice des distances réglementaires fixées par catégorie de voies routières hors agglomération.

6.2. Aucune construction ne peut être installée à moins de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise des chemins ruraux.

6.3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics s'implanteront à l'alignement du domaine public ou en retrait.

ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Toute construction doit être en tout point implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 5 mètres.

7.2. Toute construction doit être en recul de 40 mètres par rapport à la forêt.

7.3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics s'implanteront en retrait ou en limite séparative.

ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions contiguës sont autorisées.

Les constructions non contiguës doivent respecter en tout point une distance relative minimale de 5 m entre elles. Une distance supplémentaire peut être imposée au motif du risque incendie.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol

Pas de prescription.

ARTICLE A 10 - Hauteur maximum des constructions

Définition : la hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut de cette construction et le niveau du sol naturel ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Pour les habitations cette hauteur ne peut excéder 9 (neuf) mètres.

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur

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

11.2. Les enduits et peintures seront choisis de façon à minimiser l'impact visuel des constructions ; le blanc pur, les teintes vives sont proscrits en parement. L'utilisation du bois en matériau apparent est recommandée. Les matériaux, tels que parpaings, usuellement destinés à être recouverts ou peints, devront l'être.

Pour les toitures :

Leur couleur appartiendra à la gamme des rouges et rouges-bruns.

Les revêtements de couleur vive et les matériaux de couverture réverbérants sont interdits.

Ceci ne s'applique pas aux éléments justifiés par des nécessités spécifiques d'éclairage, d'optimisation technique ou environnementale ni a fortiori de superstructure.

Les panneaux solaires et les toits vitrés type vérandas, serres, piscines sont autorisés.

ARTICLE A 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules, matériel tracté compris, correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public.

ARTICLE A 13 - Espaces libres et plantations

13.1. Toute demande de défrichement est irrecevable pour les terrains figurant en Espaces Boisés Classés sur les plans de zonage du PLU, terrains boisés où les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable, relevant du Code de l'Urbanisme.

13.2. La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des conditions spéciales, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement à l'intérieur de laquelle un rideau arbustif doit être implanté.

13.3. Les éléments paysagers repérés au plan de zonage (alignement d'arbres, boqueteaux, haies...) en application de l'article L. 123-1-5. 7° du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

SECTION III - Possibilités Maximales d'Occupation du sol

ARTICLE A 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas prévu de C.O.S.

SECTION IV – Condition d'Aménagement

ARTICLE A 15 – Performances Energétiques et Environnementales

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée pour toute nouvelle construction à usage d'habitat.

La mise en œuvre d'énergies renouvelables ne devra pas nuire aux voisins immédiats (nuisances visuelles ou sonores).

Article A 16 – Infrastructures et réseaux de communication numériques

L'installation de plusieurs gaines techniques pour la fibre optique devra être prévue lors de la réalisation de tranchées sur le domaine public et sur le domaine privé.

Titre IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

SECTION I - Nature de l'Occupation et de l'Utilisation du sol

Rappels :

Les clôtures non agricoles sont soumises à déclaration.

Le changement de destination est soumis à déclaration.

ARTICLE N1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- les lotissements ;
- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage professionnel : hôtelier, commercial, de bureaux et de services, industriel et artisanal, entrepôts commerciaux, de stationnement ;
- les constructions à usage agricole ;
- les aires de jeux et de loisir, ouverts au public, autres que ceux mentionnés à l'article N 2 ;
- les dépôts de véhicules ;
- les garages collectifs de caravanes, les caravanes isolées, les terrains de camping et de caravanning ;
- les habitations légères de loisirs et les mobiles-home ;
- les abris autres que ceux mentionnés à l'article N 2 ;
- les carrières.
- les travaux ayant pour effet de détruire un élément remarquable du paysage (hors entretien des cours d'eau ou pour des raisons de sécurité publique).

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Dans l'ensemble de la zone N :

- les travaux, ouvrages et installations nécessaires à la réalisation d'équipements publics et au fonctionnement des services collectifs ;
- les travaux de confortation ou d'entretien des bâtiments et installations existants ainsi que leur extension sous réserve de ne pas s'accompagner d'un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone ou du secteur.

2.2. Dans la partie non indicée de la zone N, la construction d'un abri de chasse par massif forestier d'un seul tenant et aux conditions fixées dans la section II.

2.3. Dans le secteur Nf, les occupations et utilisations du sol admises à l'alinéa 2.1 compatibles avec l'exploitation ferroviaire.

2.4. Dans le secteur Ne, les équipements publics et/ou collectifs.

2.5. Dans le secteur Nh, les extensions limités à 20 m² des constructions existantes ainsi que leurs annexes.

SECTION II - Conditions de l'Occupation du sol

ARTICLE N 3 - Accès et voirie

3.1. Accès

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, les accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les caractéristiques des accès seront fixées par le gestionnaire de la voirie.

3.2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées :

- à l'approche et au retournement du matériel de lutte contre l'incendie
- aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE N 4 - Desserte par les réseaux

La desserte ou le renforcement des réseaux sont à la charge exclusive de l'opération et/ou du propriétaire du terrain.

4.1. Alimentation en eau

Si la destination ou les conditions d'occupation sont considérées comme ne nécessitant pas une alimentation d'eau sous pression, une construction n'a pas obligation d'être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

Les constructions susceptibles d'être autorisées devront être pourvues d'un système d'assainissement des eaux usées approprié aux destinations et fréquentations des locaux.

4.3. Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N 5 - Caractéristiques des terrains

Pas de prescriptions

ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Les constructions doivent être édifiées au minimum à cinq (5) mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation des véhicules motorisés, sans préjudice des distances fixées par catégorie de route.

6.2. Aucune construction ne peut être implantée à moins de trois (3) mètres par rapport à la limite de l'emprise des chemins ruraux et sentiers.

6.3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics s'implanteront à l'alignement du domaine public ou en retrait.

ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives

7.2. Une distance minimale peut être imposée au titre de la prévention du risque d'incendie.

7.3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics s'implanteront en retrait ou en limite séparative.

ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

En secteur Nj, il ne pourra être autorisé plus de deux abris de jardin ou assimilés par îlot foncier de propriété.

ARTICLE N 9 - Emprise au sol

L'emprise des abris de chasse ne pourra excéder 50 m².

En secteur Nj, l'emprise cumulée des abris (de jardin...) ne pourra excéder 30 m², extensions comprises.

ARTICLE N 10 - Hauteur maximum des constructions

Définition : la hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut de cette construction et le niveau du sol naturel ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Les diverses constructions susceptibles d'être autorisées ne doivent avoir qu'un seul niveau et leur hauteur absolue ne pourra excéder 4 (quatre) mètres.

Cette hauteur pourra être supérieure pour les ouvrages et installations techniques (pylônes électriques, système d'épuration...).

ARTICLE N11 - Aspect extérieur

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

11.2. Les constructions devront être réalisées à l'aide de matériaux concourant à leur discrétion : les enduits et peintures seront choisis de façon à minimiser l'impact visuel des constructions ; le blanc pur, les teintes vives sont proscrits en parement.

L'utilisation du bois en matériau apparent est recommandée.

Les matériaux, tels que parpaings, usuellement destinés à être recouverts ou peints, devront l'être.

Pour les toitures :

Leur couleur appartiendra à la gamme des rouges et rouges-bruns.

Les revêtements de couleur vive et les matériaux de couverture réverbérant sont interdits.

Ceci ne s'applique pas aux éléments justifiés par des nécessités spécifiques d'éclairage, d'optimisation technique ou environnementale ni a fortiori de superstructure.

Les panneaux solaires et les toits vitrés type vérandas, serres, piscines sont autorisés.

ARTICLE N 12 - Stationnement

Pas de prescription

ARTICLE N 13 - Espaces libres et plantations

Toute demande de défrichement est irrecevable pour les terrains figurant en Espaces Boisés Classés sur les plans de zonage du PLU, terrains boisés où les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable, relevant du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - Possibilités Maximales d'Occupation du sol

ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescriptions.

SECTION IV – Condition d'Aménagement

ARTICLE N 15 – Performances Energétiques et Environnementales

La mise en œuvre d'énergies renouvelables ne devra pas nuire aux voisins immédiats (nuisances visuelles ou sonores).

Article N 16 – Infrastructures et réseaux de communication numériques

L'installation de plusieurs gaines techniques pour la fibre optique devra être prévue lors de la réalisation de tranchées sur le domaine public et sur le domaine privé.

ANNEXES

1. DEFINITION DES EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS ET DES SERVITUDES MENTIONNEES A L'ARTICLE L.123-2 DU CODE DE L'URBANISME

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

Rappel (article L.123-17 du Code de l'Urbanisme)

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L.123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants.

Article L.123-2

Dans les zones urbaines, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

- a) **A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement : les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;**
- b) **A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;**
- c) **A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ;**
- d) **A délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.**

Article L.230-1

Les droits de délaissement prévus par les articles L.111-11, L.123-2, L.123-17 et L.311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise

en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

Article L.230-2

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

Article L.230-3

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit pas la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

Lorsque la demande d'acquisition est motivée par les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements imposées en application du d de l'article L. 123-2, le juge de l'expropriation ne peut être saisi que par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale qui a fait l'objet de la mise en demeure. Ce juge fixe le prix de l'immeuble qui est alors exclusif de toute indemnité accessoire, notamment de l'indemnité de réemploi. La commune ou l'établissement public dispose d'un délai de deux mois à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive pour notifier sa décision au propriétaire et, si elle décide d'acquérir le bien, en règle le prix dans un délai de six mois à compter de cette décision.

La procédure prévue au quatrième alinéa peut être menée, à la demande de la commune ou de l'établissement public qui a fait l'objet de la mise en demeure, par un établissement public y ayant vocation ou un concessionnaire d'une opération d'aménagement.

La date de référence prévue à l'article L.13-15 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain.

En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L.111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L.111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L.311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L.230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L.13-10 et L.13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article L.230-4

Dans le cas des terrains mentionnés aux a à c de l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

Article L230-4-1

Dans le cas des terrains situés dans les secteurs mentionnés au d de l'article L. 123-2, les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements ne sont plus opposables aux demandes de permis de construire qui sont déposées dans un délai de deux ans à compter de la date à laquelle la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent a notifié au propriétaire sa décision de ne pas procéder à l'acquisition, à compter de l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa de l'article L. 230-3 ou, en cas de saisine du juge de l'expropriation, du délai de deux mois mentionné au quatrième alinéa du même article, si la commune, l'établissement public de coopération intercommunale ou les organismes mentionnés au cinquième alinéa du même article n'ont pas fait connaître leur décision d'acquiescer dans ces délais.

Article L.230-5

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L.12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article L.230-6

Les dispositions de l'article L.221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre.

2. DEFINITION DES ESPACES BOISES CLASSES

(article L.130-1 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 soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Le 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 défrichements prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier Livre III 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'état détermine les conditions d'application du présent alinéa.

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

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

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

3. DEFINITIONS UTILES

I - Dispositions relatives à l'implantation des habitations légères de loisirs, à l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes et au camping

Ces dispositions ne sont applicables ni sur les foires, marchés, voies et places publiques, ni sur les aires de stationnement créées en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage (cf. article R.111-30).

a) Habitations légères de loisirs

Article R.111-31

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

Article R.111-32

Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

- 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;**
- 2° Dans les terrains de camping classés au sens du code du tourisme, sous réserve que leur nombre soit inférieur à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements ou à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas ;**
- 3° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ;**
- 4° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme.**

En dehors de ces emplacements, leur implantation est soumise au droit commun des constructions.

b) Résidences mobiles de loisirs

Article R.111-33

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

Article R.111-34

Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

- 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs mentionnés au 1° de l'article R. 111-32, à l'exception des terrains créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an renouvelable ;**
- 2° Dans les terrains de camping classés au sens du code du tourisme ;**
- 3° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme.**

Article R.111-35

Les résidences mobiles de loisirs peuvent en outre être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23.

c) Caravanes

Article R.111-37

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Article R.111-38

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

- a) Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-42 ;**
- b) Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 130-1 à L. 130-3, ainsi que dans les forêts classées en application du titre Ier du livre IV du code forestier.**

Article R.111-40

Nonobstant les dispositions des articles R. 111-38 et R. 111-39, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :

- 1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;**
- 2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.**

II - Dispositions applicables aux travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol

a) Travaux, installations et aménagements soumis à permis d'aménager

Article R.421-19

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

- a) Les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire :**
 - lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;**
 - ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ;**
- b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;**
- c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de**

plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;

d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;

e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;

f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;

g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;

h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;

i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;

j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;

k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

b) Travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable

Article R.421-23

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;

b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole;

c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;

d) L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;

e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;

f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

- g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;**
- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;**
- i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;**
- j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;**
- k) Les aires d'accueil des gens du voyage.**

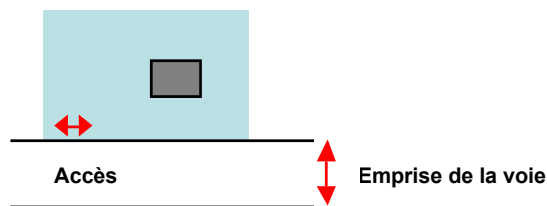
4. GLOSSAIRE

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

A

Accès

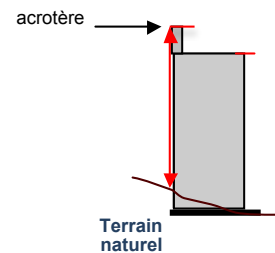
L'accès est le point de jonction entre la voie d'accès (*publique ou privée*) avec le domaine public. En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.



Acrotère

Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire voie.

Ainsi, un acrotère est le muret périphérique des terrasses et toitures-terrasses. L'acrotère de toiture terrasse peut revêtir différentes formes et avoir différentes destinations (esthétique et/ou décorative, ou simplement utilitaire).



Affouillement de sol / exhaussement de sol

Les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'une exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres.

Ce peut être le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé dans un mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

Alignement

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines, quelle que soit la régularité de son tracé.

Annexes

Sont considérés comme bâtiments annexes, les locaux ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, par exemple : remise, abri de jardin, piscine, local technique pour piscine, atelier, cellier, ..., voire garage (*sauf si exclu et réglementé à part*).

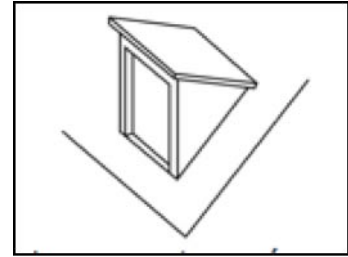
Les annexes sont notamment les constructions attenantes ou non attenantes à une habitation, dont le fonctionnement est lié à cette habitation.

C

Chien assis

Un chien-assis est une lucarne dont la pente est inversée par rapport au versant du toit.

Illustration d'un chien-assis >



Source illustration : www.afr-combles.com

Clairevoie (dispositif à)

La claire-voie est un ouvrage composé d'éléments qui laissent passer le jour (grillage, treillage, ...).

Clôture

Ouvrage visant à clore un terrain. Il peut s'agir de murs, de barrières, de clôtures à claire-voie.

Construction

Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application du permis de construire, qu'ils soient soumis à permis de construire ou à déclaration de travaux.

Construction principale

Il s'agit d'une construction ayant une destination clairement identifiée, à savoir l'une des destinations définies dans le Code de l'Urbanisme à l'article R.123-9 :

"Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif."

Par définition, une construction principale peut s'accompagner de "constructions annexes".

Construction voisine

Il s'agit d'une construction située sur l'une des parcelles voisines du terrain d'assiette.

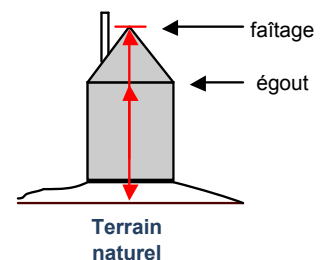
E

Egout

L'égout de toit est généralement la partie basse des versants d'une toiture, souvent délimitée par une planche du même nom. Il s'oppose au faîtage du toit.

Les gouttières, qui permettent l'évacuation des eaux de pluie, sont très souvent fixées sur les planches d'égout.

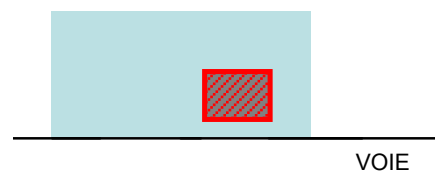
L'égout surplombe la gouttière ; la hauteur à l'égout de toiture est donc à mesurer sur chaque pan de toiture, au niveau de la planche d'égout.



Emprise au sol

Il s'agit de la surface au sol de la construction ou projection au sol du volume principal bâti, hors saillies de faible importance (balcon, loggia, escalier ouvert, saillie de toiture, corniche...).

L'emprise au sol totale sur un terrain correspond à l'ensemble des emprises au sol des différentes constructions.



Emprises publiques

Elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (places publiques, parkings de surface publics, voies S.N.C.F., ...).

Encadrement

L'encadrement est une partie décorative située autour d'un percement. L'encadrement est le plus souvent utilisé en façade pour les portes et fenêtres.

Il peut être soit construit, soit peint ou réalisé en enduit projeté. Généralement, l'encadrement apparaît en sur-épaisseur de son support et servait à préciser la nature des pièces ou le rang social des propriétaires.

Espace libre

Il s'agit de la partie non construite de l'îlot de propriété.

Il peut être aménagé par des aires de stationnement en surface, des jardins. Les rampes de parking peuvent être intégrées dans l'espace libre. Le traitement de l'espace libre peut être de type végétal (jardin, ...) ou minéral (terrasse, ...).

Exhaussement de sol

Cf. "Affouillement de sol"

Extension

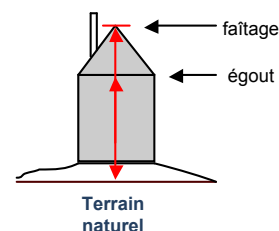
Une extension concerne tous les travaux ayant pour effet de modifier le volume existant d'une construction par addition contiguë ou surélévation.

En général, il s'agit de l'extension de la construction principale, mais les annexes peuvent aussi être concernées. Une véranda est un type d'extension de la construction principale.

F

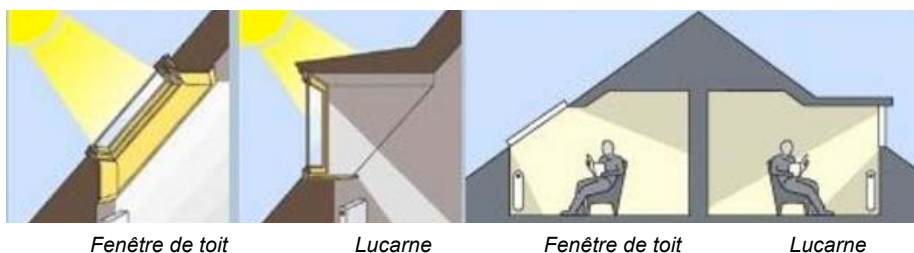
Faîtage

Le faîtage est la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Il constitue généralement le point haut d'un toit.



Fenêtre de toit

Les fenêtres de toit sont des ouvertures réalisées sur un pan de toit. Elles permettent l'aménagement des combles sans rompre avec la pente du toit, à la différence des lucarnes.



Source illustrations :
www.atr-combles.com

H

Haie vive

Une haie vive est composée de végétaux vivants, à l'inverse d'une haie artificielle.

I

Immeuble de logements collectifs (ou habitat collectif)

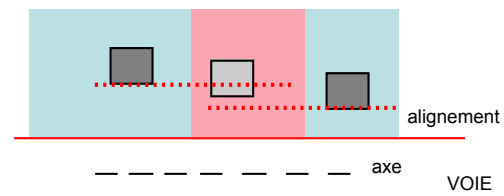
Construction comportant au moins trois logements desservis par des parties communes.

Implantation des constructions

Les règles d'implantation des constructions peuvent être illustrées de la manière suivante :

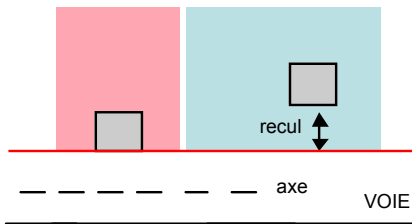
Implantation des constructions par rapport à une voie :

Implantation dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches

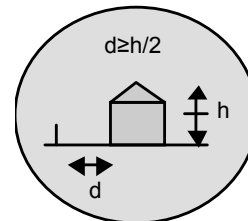
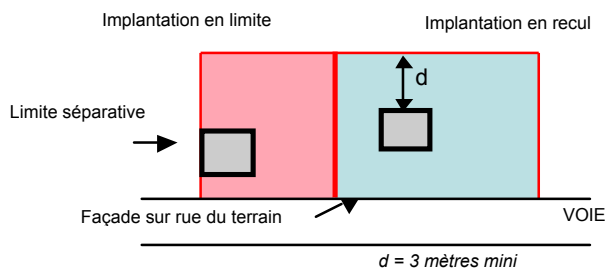


Implantation à l'alignement

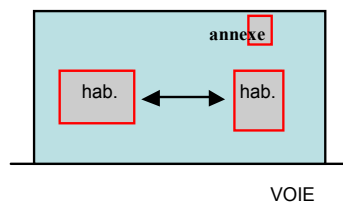
Implantation en recul de l'alignement



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :



Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :



Limites séparatives

Il s'agit des limites parcellaires qui ne sont pas directement en contact avec une voie ou une emprise publique.

Limites latérales

Limites qui séparent deux propriétés et qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

Lotissement

Cf. article L.442-1 du Code de l'Urbanisme :

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

Lucarne

La lucarne est une ouverture permettant l'aménagement des combles, placée en saillie sur la pente d'une toiture, à l'inverse d'une fenêtre de toit.



Illustrations de différents types de lucarnes :

Lucarne jacobine

Lucarne bombée ou cintrée

Lucarne en œil-de-bœuf

Source illustrations : www.air-combles.com

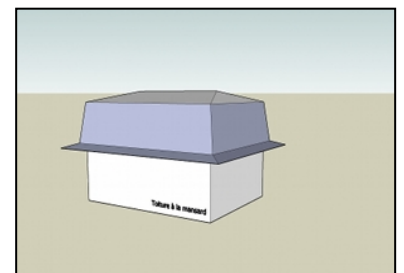
M

Mansart (toiture à la)

Toiture dont chaque versant est forme de deux pans dont les pentes sont différentes : le terrasson (partie supérieure, à faible pente, d'un versant de toit brisé) et le brisis (partie à forte pente).

Ceci permet généralement d'établir un étage supplémentaire dans le volume du comble.

Illustration d'un toit à la Mansart >



Modénatures

En architecture, on appelle modénature les proportions et dispositions de l'ensemble des éléments d'ornement que constituent les moulures et profils des moulures de corniche ainsi que les proportions et dispositions des membres de façade constituant le style architectural.

Mur-bahut

Un mur-bahut est un mur bas surmonté ou non d'un ouvrage (grille, grillage, ...).

N

Noue

Une noue est une sorte de fossé peu profond et large, végétalisé, qui recueille provisoirement de l'eau, soit pour l'évacuer via un trop-plein, soit pour l'évaporer ou l'infiltrer sur place.

Exemples de noue >



P

Percement

On entend par percement toute ouverture créée dans la façade de la construction, et destinée à une porte ou une fenêtre.

T

Toit terrasse

Il s'agit de toiture dont la pente est inférieure ou égale à 8° (15%). Au-delà, il s'agit d'une toiture inclinée.

Cette couverture quasiment plate ne comporte que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

Un toit terrasse est un dispositif selon lequel la couverture d'un édifice peut être utilisée comme espace à vivre, convivial ou de loisirs. Un toit terrasse peut être traité en jardin ; il est d'ailleurs parfois seulement végétalisé.

R

Rive de toiture

Les rives de toit sont les lignes latérales limitant les pans de la couverture, autrement dit les côtés de la toiture.

S

Sas d'entrée

Il s'agit d'un petit vestibule entre deux portes servant à éviter une communication directe entre l'extérieur et l'intérieur d'une habitation.

Surface de plancher

Cf. article R.112-2 du Code de l'Urbanisme

La "surface de plancher" se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON).

La "surface de plancher" s'entend comme la somme des surfaces de planchers de

chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures."

V

Voie

Une voie dessert une ou plusieurs propriétés et comporte les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules automobiles. Il s'agit des voies publiques et privées.

Voirie privée

La voirie privée est une voie appartenant à une ou plusieurs personnes privées.

Voirie publique

La voirie publique comprend la voirie nationale dont l'Etat est le gestionnaire (autoroutes et certaines routes nationales), la voirie départementale dont la compétence relève du Conseil Général (certaines routes nationales et routes départementales) et la voirie communale qui relève du domaine public ou privé de la commune.

Voies ouvertes à la circulation

On considère les voies ouvertes à la circulation celles destinées aux véhicules automobiles/motorisés, aux piétons et aux cycles.