

Département du Puy-de-Dôme

Commune de

QUEUILLE

PLU

Plan Local d'Urbanisme



Approuvé par Délibération du Conseil Municipal du: 28/01/2006

Visa de la Préfecture:

Règlement	3
------------------	----------

décembre 2005

BETPAYSAGE

urbanisme-environnement-paysage

73, rue de Vingré - 03200 Vichy

TABLE DES MATIERES

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{er} CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

2.1 REGLES RELATIVES AU PRINCIPE DE L'AUTORISATION DE CONSTRUIRE OU D'AMENAGER

- 2..1.1 REGLES GENERALES D'URBANISME
- 2..1.2 REGLES RELATIVES AUX LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME
- 2..1.3 PERIMETRES VISES A L'ARTICLE R.123-19 DU CODE DE L'URBANISME
- 2..1.4 REGLES RELATIVES AU SURSIS A STATUER
- 2..1.5 SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE
- 2..1.6 OPERATIONS D'UTILITE PUBLIQUE

2.2 DENSITE DES CONSTRUCTIONS - CONSEQUENCES ET INCIDENCES

- 2..2.1 REGLES DE CALCUL DE LA DENSITE
- 2..2.2 PARTICIPATIONS DES CONSTRUCTEURS ET DES LOTISSEURS

2.3 DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CERTAINES UTILISATIONS ET OCCUPATIONS DU SOL

- 2..3.1 CAMPING ET CARAVANAGE
- 2..3.3 PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS

2.4 REGLES RELEVANT DE DISPOSITIONS DISTINCTES DU CODE DE L'URBANISME

- 2..4.1 ARTICLE L.123-17 (NOUVEAU) DU CODE RURAL)
- 2..4.2 REGLEMENTATION APPLICABLE EN MATIERE D'ISOLEMENT
ACOUSTIQUE
- 2..4.3 VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

3.1 CHAMP D'APPLICATION DE L'ARTICLE 3.

- 3.1.1 ZONES URBAINES
- 3.1.2 ZONES NATURELLES
- 3.1.3 EMBLEMES RESERVES

3.2 DISPOSITIONS INTERESSANT L'ENSEMBLE DES ZONES

- 3.2.1 CHAMP D'APPLICATION DES REGLEMENTS DE ZONE
- 3.2.2 DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS
- 3.2.3 DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES
ANTERIEUREMENT A L'ENTREE EN VIGUEUR DU POS
- 3.2.4 LES ANNEXES A L'HABITATION ET A UNE ACTIVITE
- 3.2.5 LA DEFINITION DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS
- 3.2.6 LA DEFINITION ET LES DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX
AIRES DE STATIONNEMENT

3.3 DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ZONES NATURELLES

- 3.3.1 L'AGRO TOURISME
- 3.3.2 VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

TITRE 2- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

TITRE 3- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

TITRE 4- LEXIQUE ANNEXE

TITRE 1- DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1er - CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de **QUEUILLE**

Il est susceptible de cesser de s'appliquer (sauf en matière d'espaces boisés classés) dans le périmètre d'une opération d'aménagement dotée d'un règlement particulier et approuvé.

Le règlement peut être modifié ou révisé dans le cadre de la modification ou de la révision du plan local d'urbanisme.

En cas d'annulation partielle ou totale du PLU, et notamment du règlement, c'est en principe le document approuvé qui lui est immédiatement antérieur qui redeviendra applicable durant le délai d'élaboration du nouveau PLU.

ARTICLE 2- PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

2.1 REGLES RELATIVES AU PRINCIPE DE L'AUTORISATION DE CONSTRUIRE OU D'AMENAGER.

2.1.1. REGLES GENERALES D'URBANISME

Les articles cités ci-après permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si le projet est de nature à :

- porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (R.111-2)
- compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (R.111-3-2)
- contrarier l'action d'aménagement du territoire telle qu'elle résulte de directives nationales (R.111-15)
- porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants (R.111-21).

Il en va de même si le projet:

- n'est pas desservi par une voie publique ou privée dans des conditions normales de sécurité ou si les accès présentent un danger pour les usagers(R.111-4);
- ne respecte pas les préoccupations d'environnement et risque d'avoir des conséquences dommageables pour les espaces naturels, les paysages, la préservation des espèces animales et végétales et le maintien des équilibres biologiques auxquels ils participent et pour la protection des ressources naturelles (R.111-14-2 et article 1er de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976).

2.1.2 REGLES RELATIVES AUX LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

- La Loi N° 2000-1208 du 13 décembre 2000 (loi SRU) et la loi 2003-590 du 2 juillet 2003 dite loi Urbanisme et habitat déterminent le principe général d'équilibre entre la protection et le développement des aménagements (limitation de l'utilisation de l'espace pour préserver les activités agricoles, protéger les espaces forestiers, les sites et paysages naturels ou urbains, prévenir les risques naturels ou technologiques, tout en prévoyant suffisamment d'espaces constructibles pour la

satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat et d'activités économiques et d'intérêt général).

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 à L.130.6 et R.130.13 à R.130.24 du code de l'urbanisme.

2.1.3 PERIMETRES VISES A L'ARTICLE R. 123-19

- Dispositions de l'article L.211-1 (périmètres où s'applique le droit de préemption urbain);

2.1.4 REGLES RELATIVES AU SURSIS A STATUER (ARTICLES L.111-7 ET L.111-8)

Le sursis à statuer peut être opposé à toute demande d'autorisation concernant des travaux, des constructions ou installations:

- dès l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération lorsque l'objet de la demande d'autorisation concerne un terrain compris dans cette opération (L. 111-9);
- lorsque l'objet de la demande d'autorisation risquerait de compromettre ou de rendre plus onéreuse:
 - a) l'exécution de travaux publics, dès lors que l'étude d'un tel projet a été prise en considération et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (L.111-10);
 - b) l'exécution future du Plan Local d'Urbanisme lorsque sa révision a été ordonnée (L.123-5, premier alinéa).

2.1.5 SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Ces servitudes font l'objet d'une liste spécifique et d'un report sur document graphique annexés au plan local d'urbanisme.

2.1.6 OPERATIONS D'UTILITE PUBLIQUE

Dès la publication de l'acte déclarant une opération d'utilité publique, le permis de construire peut être refusé pour des travaux ou des constructions à réaliser sur les terrains compris dans l'opération (L.421-4).

Antérieurement à cette publication, la faculté d'opposer un sursis à statuer est ouverte, conformément aux dispositions de la sous-section 2.1.4 ci-dessus.

2.2 DENSITE DES CONSTRUCTIONS – CONSEQUENCES, INCIDENCES

2.2.1 REGLES DE CALCUL DE LA DENSITE

La densité d'une construction est calculée conformément aux dispositions des articles R.112-1 et R.112-2.

Ce calcul détermine la surface hors œuvre brute (SHOB) et la surface hors œuvre nette (SHON) de plancher développé.

Ce calcul sert de base à la détermination:

- de la taxe locale d'équipement (TLE) et des diverses taxes départementales

Pour les installations et travaux divers, les taxes départementales (espaces naturels sensibles et financement des dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement -CAUE-) sont assises sur la superficie des terrains faisant l'objet de l'autorisation. La limite (1.52 E par mètre carré -valeur au 2 février 1995-) et le taux sont modifiés le 1er juillet de chaque année par délibération du conseil général en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction. Le cumul des deux taxes précitées ne peut excéder la limite fixée comme il est dit ci-dessus (Loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement).

2.2.2 PARTICIPATIONS DES CONSTRUCTEURS ET DES LOTISSEURS

Le régime des diverses participations susceptibles d'être exigées de la part des constructeurs et des lotisseurs résulte des dispositions des articles L.332-11-1 à L.332-11-2.

Le régime prévoit :

- de la part du propriétaire ou du lotisseur la Participation aux Voies et Réseaux (PVR) en vue de financer en tout ou en partie la construction des voies nouvelles ou l'aménagement des voies existantes ainsi que l'établissement ou l'adaptation des réseaux qui leur sont rattachés.
Le conseil municipal arrête la part du coût mise à la charge des propriétaires riverains.
- la réalisation d'équipements propres (L.332-15).
- le versement de la redevance archéologique préventive (Art. L.524-2 du Code du Patrimoine).

Parmi les contributions recensées à l'article L.332-6-1, il faut mentionner la possibilité éventuelle d'une participation pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels, visés à l'article L.332-8.

2.3 DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CERTAINES UTILISATIONS OU OCCUPATIONS DU SOL

2.3.1 CAMPING ET CARAVANAGE

En matière d'aménagement de terrains de camping et de caravanage, et en ce qui concerne le stationnement de caravane pratiqué isolément, le régime des interdictions est précisé aux articles R.443-9 et R.443-10.

Ces interdictions concernent:

- + les sites classés ou inscrits
- + les périmètres de protection des monuments historiques (sauf dérogation accordée après avis favorable de l'architecte des bâtiments de France);

- + la situation des lieux au regard de la salubrité publique (notamment les zones de protection de captages des eaux destinées à la consommation).

Des interdictions ou des autorisations subordonnées à l'observation de prescriptions spéciales, peuvent également intervenir en ce qui concerne l'atteinte susceptible d'être portée:

- + à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publique;
- + aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales;
- + à l'exercice des activités agricoles et forestières ou à la conservation des milieux naturels, de la faune et de la flore.

2.3.3. APPLICATION DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS :

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) indique que la commune de QUEUILLE est concernée par:

- le risque sismique (zone 1a de sismicité très faible)
- le risque inondation de type PLAINE sans enjeu humain

de plus la commune a fait l'objet de deux déclarations de catastrophe naturelle concernant :

- la tempête du 6 au 11/11/1982, décret du 18/11/1982
- les inondations et coulées de boue, mouvements de terrain du 25 et 29 décembre 1999 arrêté du 30/12/1999

a - Risque sismique.

La commune est concernée par un faible risque sismique (zone de séismicité la décret du 14 mai 1991) et doit donc respecter des règles de constructions adaptées (arrêté du 29 mai 1997)

b - Risque inondation

Les objectifs de l'Etat en matière de prévention des inondations visent à contrôler les implantations humaines dans les zones inondables en interdisant toute nouvelle construction si la sécurité publique n'est pas assurée, en les limitant dans les autres zones et en préservant les capacités d'écoulement et d'expansion des crues tout en sauvegardant l'équilibre du milieu et la qualité des paysages.

c - Risque mouvement de terrain

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs n'identifie pas la commune de Queuille comme étant soumise au risque mouvement de terrains, cependant cette commune a fait l'objet d'une déclaration de catastrophe naturelle concernant ce risque.

2.4 REGLES RELEVANT DE DISPOSITIONS DISTINCTES DU CODE DE L'URBANISME

2.4.1 ARTICLE L.123-17 (NOUVEAU) DU CODE RURAL

En application de cet article, tout projet de division de parcelles ayant fait l'objet d'un remembrement doit être soumis à la commission départementale d'action foncière. Les dispositions du Code Rural relatifs aux hypothèques demeurent applicables.

2.4.2 ARRETES PREFECTORAUX PRIS EN APPLICATION DE LA REGLEMENTATION RELATIVE A L'ISOLEMENT ACOUSTIQUE CONTRE LE BRUIT DES INFRASTRUCTURES

La commune de Queuille n'est pas aujourd'hui concernée par un arrêté de ce type. Néanmoins, au regard de l'article R.111.3.1 du code de la construction et de l'habitation, des dispositions s'imposent en matière d'isolement acoustique général des maisons d'habitation.

Les dispositions applicables résultent (à compter du 1er janvier 2000) de l'arrêté du 30 janvier 1999 (JO du 17 juillet 1999).

La valeur minimale d'isolement acoustique est fixée à 30 dB (A).

2.4.3 VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Le Code du Patrimoine (ordonnance n°2004-178 du 20 février 2004) au livre V - « Archéologie », régit la mise en œuvre et l'application de l'archéologie préventive.

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

3.1 CHAMP D'APPLICATION DE L'ARTICLE 3

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines (suffisamment équipées pour y admettre immédiatement des constructions) et en zones naturelles (espaces à vocation agricole ou à protéger à un titre quelconque, généralement peu ou non équipés).

Chaque zone (qui peut contenir différents secteurs) est dotée d'un règlement propre. Toutefois, certaines règles communes en tout ou partie à ces zones, sont mentionnées aux sections 3.2 et 3.3 du présent article.

3.1.1 ZONES URBAINES

- Zone Ub Zone centrale du bourg ancien.
- Zone Up Zone de densité moyenne à faible, correspondant à l'extension urbaine pavillonnaire contemporaine
- Zone AUb Zone d'urbanisation future de type dense
- Zone AUp Zone d'urbanisation future de type pavillonnaire
- Zone AUa Zone d'extension artisanale, industrielle ou commerciale d'urbanisation future

3.1.2 ZONES NATURELLES

- Zone A Zone naturelle à vocation agricole strictement protégée.
- Zone Anc Zone naturelle à vocation agricole non constructible
- Zone N Zone naturelle protégée au titre des paysages et des espaces boisés.

- Zone Nt Zone naturelle à vocation touristique et sportive
- Zone Nh zones non constructibles avec habitat existant inclus dans les zones agricoles ou naturelles.

3.1.3 EMBLEMENTS RESERVES

Ces emplacements figurent sur le plan de zonage. Leur liste, mentionnant l'affectation, la superficie et la collectivité bénéficiaire, figure dans un document annexe spécifique du PLU.

3.2 DISPOSITIONS INTERESSANT L'ENSEMBLE DES ZONES

3.2.1 CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT DE ZONE

Le règlement de zone s'applique à tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol faisant l'objet d'un régime d'autorisation ou d'un contrôle réglementaire, au titre du code de l'urbanisme, à savoir:

- ⇒ les constructions de bâtiments (quels que soient leur nature et leur usage) ainsi que les extensions de ceux-ci en plan horizontal ou vertical (y compris les bâtiments à usage d'activités relevant de la législation sur les installations classées) soumis au permis de construire (L.421-1 et R.421-1 et suivants);
- ⇒ les constructions et ouvrages exemptés du permis de construire, soumis à déclaration de travaux (L.422-2 et R.422-2 et suivants) ;
- ⇒ les lotissements (L.315-1-1 et R..315-1 et suivants) ;
- ⇒ les déclarations de clôture (L.441-1 et R.441-1 et suivants);
- ⇒ les terrains aménagés pour le camping, le caravanage (L.443-1 et R.443-7 et suivants);
- ⇒ les installations et travaux divers -parcs d'attraction, aires de jeux, de sports et de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol (L.442-1 et R.442-1 et suivants) ;
- ⇒ les coupes et abattages d'arbres, les défrichements dans les espaces boisés classés non soumis au régime forestier -dont l'autorisation doit être obtenue préalablement à toute autorisation d'occupation du sol- (L.130-1) - (R.311-1 du code forestier);
- ⇒ les démolitions (L.430-2 et R.430-1 et suivants) (dans les secteurs définis à l'article. L.430-1).

Il est en outre rappelé que les travaux ne donnant pas lieu à autorisation à l'un des titres mentionnés ci-dessus ne dispensent pas leur bénéficiaire du respect des normes contenues dans le règlement de zone (implantation, aspect, aires de stationnement...).

3.2.2 DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz,...) de télédiffusion, de radiodiffusion de télécommunications et de distribution d'eau et d'assainissement, ne sont pas soumises aux règles figurant aux articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14 du règlement de zone. Ces ouvrages dont la surface n'excède pas 20 m² et la hauteur est inférieure à 3 mètres sont soumis à une déclaration de travaux exemptée du permis de construire.

Les pylônes et poteaux de plus de 3 mètres sont autorisés sans condition.

Ils peuvent être implantés:

- soit à l'alignement (ou à la limite de fait d'une voie privée)
- soit en retrait, à la condition de respecter une marge d'isolement de 1 mètre minimum par rapport à une construction existante sur le terrain

Au delà de 20 m² de surface et d'une hauteur supérieure à 3 mètres, les équipements publics sont soumis aux normes applicables à toutes les constructions (articles 5 à 14).

3.2.3 DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES ANTERIEUREMENT A L'ENTREE EN VIGUEUR DU PLU

A. Bâtiment non conforme au règlement de la zone à la date de publication du PLU:

- Si ce sont les règles des articles 1 et 2 qui sont en cause, le permis de construire ne peut être accordé que :
 - pour un changement de destination (accompagné ou non d'extension) vers une utilisation autorisée à l'article 2
 - pour des travaux qui ont pour objet d'assurer la solidité, d'améliorer l'aspect des constructions existantes et (ou) de permettre une faible extension du bâti existant destinée à rendre mieux habitable ou à améliorer les conditions d'exercice d'une activité ainsi que les conditions de sécurité de celle-ci. Ces dispositions s'appliquent sous réserve que l'affectation du bâtiment existant soit effective à la date de publication du PLU et que les travaux ne soient pas de nature à aggraver la non conformité du bâtiment.
 - Si la non conformité tient aux conditions de l'occupation des sols (articles 3 à 13) le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux ayant pour conséquence de rendre le bâtiment plus conforme aux règles applicables, ou étant sans effet sur l'application de ces règles.

B. Bâtiment détruit lors d'un sinistre:

La reconstruction d'un bâtiment à la suite d'un sinistre (qu'elle soit partielle ou totale) peut être autorisée si son propriétaire lors du sinistre ou ses ayants droit à titre gratuit procèdent, dans un délai de 2 ans suivant la date du sinistre, au dépôt d'une demande de permis de construire visant la reconstruction, sur le même terrain, d'un bâtiment de même destination, dans des conditions de surface développée hors œuvre correspondant à celle du bâtiment détruit, et ce pour des raisons d'urbanisme lié à la qualité des espaces.

N'est pas considéré comme sinistre pour l'application de l'alinéa précédent, la ruine totale ou partielle d'un bâtiment consécutive à la vétusté de celui-ci.

L'autorisation de reconstruire ne peut en principe être autorisée que sous réserve du respect des règles d'implantation et de hauteur sauf si ces dernières ne permettraient pas la reconstitution de la surface développée hors œuvre antécédente. En tout état de cause, il ne sera pas fait application des dispositions relatives aux caractéristiques du terrain et au coefficient d'occupation du sol.

3.2.4 LES ANNEXES (VOIR DEFINITION AU LEXIQUE, TITRE 4)

Sur les parcelles supportant déjà un bâtiment, et sous réserve des dispositions de l'article 8 du règlement de zone, la construction d'une annexe peut être autorisée pour une surface n'excédant pas 20 m², avec une hauteur maximale de 4 m.

Les projets de construction visant l'une des utilisations définies comme annexe, dont la superficie excède 20 m², ne bénéficieront plus des dispositions spécifiques aux annexes, mais seront soumises aux règles communes aux autres constructions.

3.2.5 LA DEFINITION DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude entre le terrain naturel tel qu'il existe à la date d'approbation du présent règlement et l'égout de la toiture.

Pour les terrains en pente, la référence est prise au milieu du bâtiment ou de chaque section de 12 mètres de longueur de bâtiments.

3.2.6 LA DEFINITION ET LES DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX AIRES DE STATIONNEMENT

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement (véhicule léger) est de 25 m², y compris accès et dégagement.

Si le pétitionnaire ne peut techniquement satisfaire à l'obligation de réaliser des aires de stationnement, il peut:

- soit en être tenu quitte en application de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme (participation ou justification d'une concession à long terme dans un parc existant);
- soit réaliser les aires de stationnement sur un autre terrain compris dans un rayon de 200 m du lieu de la construction.

3.3 DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ZONES NATURELLES

3.3.1 AGRO-TOURISME

Sont considérées comme activités liées à l'agrotourisme, celles qui ont pour but de promouvoir le tourisme vert en milieu rural.

Les équipements nécessaires à ces activités peuvent être autorisées dans les zones naturelles (à l'exception des zones AU) sous les conditions suivantes:

- l'aménagement de ces équipements doit être limité strictement aux secteurs présentant une unité bâtie,
- lorsque l'extension des bâtiments s'avère nécessaire, celle-ci ne doit pas nuire à la qualité de l'ensemble bâti.

3.3.2 VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Le sol de la commune contient des vestiges archéologiques connus et en recèle probablement d'autres inconnus à ce jour. Tout propriétaire est assujéti aux dispositions législatives et réglementaires du Code du Patrimoine (Art.524-1) notamment en cas de découverte de vestiges à l'occasion de travaux de construction ou d'aménagement.

ARTICLE 4. ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE Ub

Caractère de la zone :

Cette zone correspond au centre du bourg ancien. La densité est forte, et le tissu urbain continu. Les occupations du sol sont ici admises dans un contexte d'affectation dominante à usage d'habitat, de commerces et de services.

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

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

sont interdits:

- les constructions, extensions et changements de destination à vocation industrielle, agricole ou forestière ;
- les constructions à usage d'activité ne répondant pas aux conditions édictées à l'article Ub2;
- les carrières et gravières;
- les dépôts de déchets, de quelque nature que ce soit;
- les affouillements du sol non liés à une opération autorisée, à des travaux publics ou des travaux d'intérêt général.

ARTICLE Ub 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont notamment admises les constructions et reconstructions, à l'identique, à usage d'habitation, de commerces, de bureaux, de services et d'artisanat (l'emprise au sol du local d'artisanat sera inférieure à 40 m²).

Toutefois, lorsqu'une activité admise relèvera parallèlement de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, elle devra satisfaire aux conditions cumulatives suivantes:

- présenter le caractère d'un service nécessaire à la vie courante des habitants de la zone,
- n'entraîner aucune incommodité pour le voisinage, aucune insalubrité en cas d'accident ou de dysfonctionnement, ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 3 - ACCES ET VOIRIE

A - Accès - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé. Dans le second cas, le passage aménagé ne pourra excéder 50 mètres de longueur. La largeur de son emprise sera de 3,50 m minimum et il devra être praticable pour la circulation des véhicules automobiles.

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions et installations qu'ils doivent desservir et ne constituer que la moindre gêne pour la circulation publique.

B - Voirie –

Les voies existantes donnant accès aux terrains constructibles doivent avoir une largeur de chaussée de 3,50 m minimum. Toutefois, dans les secteurs déjà bâtis desservis par une voie dont la largeur de chaussée est inférieure à 3,50 m, la constructibilité résiduelle résultera notamment des conditions dans lesquelles pourront s'exercer efficacement les opérations de secours et de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles devront être adaptées à l'usage qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles devront desservir. Les voies se terminant en impasse doivent demeurer l'exception dans la zone.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable - Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public ; le cas échéant, ce raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

B - Assainissement

Toute construction nouvelle doit être équipée en réseau séparatif.

a - Eaux usées - Si l'assainissement collectif n'existe pas, l'assainissement individuel doit être conforme aux prescriptions édictées par le Schéma Directeur d'Assainissement et réalisé suivant les règles de l'art et compatible à un réseau collectif futur.

Lorsque le réseau est de type séparatif, il est interdit de rejeter des effluents dans le collecteur qui ne correspond pas à leur nature.

Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de pré traitement.

b - Eaux pluviales - En cas d'insuffisance du réseau public des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer le libre écoulement de ces eaux. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.

C - Autres réseaux - Sous réserve de la faisabilité technique, la desserte du terrain en électricité, par le téléphone et autres télétransmissions, pourra être réalisée par réseau souterrain.

ARTICLE Ub 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Aucune disposition particulière n'est imposée

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

Aucune disposition particulière n'est imposée.

Au Nord du chemin communal n°6 les constructions seront implantées dans une bande de 35 m le long de la voie.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Aucune disposition particulière n'est imposée.

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

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune disposition particulière n'est imposée sauf pour le local artisanal dont l'emprise au sol sera inférieure à 40 m².

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder R + 2 niveaux + combles.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS –CLOTURES

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage environnant.

I – BATIMENTS

Les constructions devront être étroitement adaptées au niveau du terrain naturel. Les volumes devront être simples et l'ensemble des façades et pignons traité de façon homogène.

Les pentes de toitures devront être comprises entre 30% et 65% suivant le matériau utilisé. Des pentes plus faibles ou des toits terrasses pourront être tolérés pour des bâtiments de faible emprise au sol.

L'orientation des implantations et des façades devront être choisis en tenant compte de l'environnement bâti afin d'en assurer la continuité.

Les travaux de couverture et les coloris des façades devront être choisis en harmonie avec les constructions environnantes. Les tuiles et ardoises sont autorisées dans l'esprit des constructions avoisinantes. Les tuiles de couleur panachées sont interdites.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés.

Les travaux et changements de destination sur des anciens bâtiments agricoles ou granges devront respecter le caractère architectural traditionnel du bâtiment d'origine.

II – CLOTURES

Les clôtures sur rue seront libres, mais les murs sont limités à 1 m de hauteur, avec un complément de grillage ou de haie. La hauteur maximale de l'ensemble ne pourra dépasser 1,80 m .

Elles devront toutefois, s'il y a lieu, s'intégrer à l'environnement, notamment en respectant la végétation existante.

ARTICLE Ub 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

(Voir définition et conditions particulières au § 3-2-6 des dispositions générales).

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

Il sera demandé au minimum:

- 1 emplacement par logement;
- 1 emplacement pour 25 m2 de surface de vente;
- 1 emplacement pour 50 m2 de surface hors œuvre nette affectée aux autres activités.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet d'en changer la destination, des emplacements de stationnement pourront être demandés en application des normes ci-dessus.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Aucune disposition particulière n'est imposée.

SECTION 3 -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

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

ZONE Up

Caractère de la zone:

Cette zone correspond à l'extension urbaine pavillonnaire contemporaine. La densité y est assez moyenne, et le tissu urbain présente un caractère plutôt discontinu.

SECTION 1: NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL
ARTICLE Up 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

sont interdits:

- les constructions, extensions et changements de destination à vocation industrielle agricole ou forestière;
- les constructions à usage d'activité ne répondant pas aux conditions édictées à l'article Up 2;
- les carrières et gravières,
- les dépôts de tous déchets, de quelque nature que ce soit,
- les affouillements du sol non liés à une opération autorisée, à des travaux publics ou des travaux d'intérêt général.

ARTICLE Up 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont notamment admises les constructions à usage d'habitation, de commerces, de bureaux, de services et d'artisanat.

Toutefois, lorsqu'une activité admise relèvera parallèlement de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, elle devra satisfaire aux conditions cumulatives suivantes:

- présenter le caractère d'un service nécessaire à la vie courante des habitants de la zone,
- n'entraîner aucune incommodité pour le voisinage, aucune insalubrité en cas d'accident ou de dysfonctionnement, ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Les lotissements sont admis sous réserve d'une répartition foncière en cohérence avec l'organisation parcellaire environnante.

Sont autorisées : les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
ARTICLE Up 3 - ACCES ET VOIRIE
A - Accès –

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé. Dans le second cas, le passage aménagé ne pourra excéder 50 mètres de longueur, et ne desservira qu'un seul logement. La largeur de son emprise sera de 3,50 m minimum et il devra être praticable pour la circulation des véhicules automobiles.

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions, équipements et installations qu'ils doivent desservir et ne constituer que la moindre gêne pour la circulation publique.

Toute construction destinée à recevoir du public devra obligatoirement comporter un accès réservé aux piétons, aménagé indépendamment de la chaussée empruntée par les véhicules.

B - Voirie

Les voies existantes donnant accès aux terrains constructibles doivent avoir une largeur de chaussée de 3,50 m minimum (5 m pour le domaine ferroviaire).

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles devront être adaptées à l'usage qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles devront desservir.

ARTICLE Up 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable - Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public ; le cas échéant, ce raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

B – Assainissement

Toute construction nouvelle doit être équipée en réseau séparatif.

a - Eaux usées -

Si l'assainissement collectif n'existe pas, l'assainissement individuel doit être conforme aux prescriptions édictées par le Schéma Directeur d'Assainissement et réalisé suivant les règles de l'art et compatible à un réseau collectif futur.

b - Eaux pluviales - En cas d'insuffisance du réseau public des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer le libre écoulement de ces eaux. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.

C - Autres réseaux - Sous réserve de la faisabilité technique, la desserte du terrain en électricité, par le téléphone et autres télétransmissions, pourra être réalisée par réseau souterrain.

ARTICLE Up 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La surface minimum du terrain sera fonction des impératifs d'assainissement individuel, conformément au Schéma Directeur d'Assainissement.

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

Toute construction nouvelle devra être implantée 5 mètres minimum en retrait de l'alignement ou de la limite effective d'une voie privée ; toutefois, des implantations pourront être autorisées dans la continuité des implantations voisines.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

ARTICLE Up 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES LATÉRALES

Lorsqu'une construction ne sera pas implantée sur l'une ou de l'une à l'autre des limites séparatives latérales, elle devra respecter vis à vis de celles-ci une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans que ladite marge puisse être inférieure à 3 mètres.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

ARTICLE Up8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE Up9 - EMPRISE AU SOL

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE Up10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra dépasser R + 1 + comble.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

ARTICLE Up 11 - ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS – CLOTURE

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage environnant.

1 - BATIMENTS

Les constructions devront être étroitement adaptées au niveau du terrain naturel. Les volumes devront être simples et l'ensemble des façades et pignons traité de façon homogène.

Les pentes de toitures devront être comprises entre 30% et 65% suivant le matériau utilisé. Des pentes plus faibles ou des toits-terrasses pourront être tolérés pour des bâtiments de faible emprise au sol.

L'orientation des implantations et des faîtages devront être choisis en tenant compte de l'environnement bâti afin d'en assurer la continuité.

Les matériaux de couverture et les coloris des façades devront être choisis en harmonie avec les constructions environnantes. Les tuiles seront de couleur rouge. Les tuiles de couleur panachées sont interdites.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés.

Les travaux et changements de destination sur des anciens bâtiments agricoles ou granges devront respecter le caractère architectural traditionnel du bâtiment d'origine.

II – CLOTURES

Les clôtures sur rue seront libres, mais les murs sont limités à 1 m de hauteur, avec un complément de grillage ou de haie. La hauteur maximale de l'ensemble ne pourra dépasser 1,80 m .

Elles devront toutefois, s'il y a lieu, s'intégrer à l'environnement, notamment en respectant la végétation existante.

Lorsque s'il s'agit d'un muret de soutènement en pied de talus, cette hauteur est fonction de la retenue des terres.

Sur les autres limites, les clôtures devront s'intégrer à l'environnement, notamment en respectant la végétation existante et les hauteurs habituellement pratiquées.

ARTICLE Up 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il sera demandé au minimum:

- 2 emplacements par logement,
- 1 emplacement pour 25 m² de surface de vente,
- 1 emplacement pour 50 m² de surface hors-oeuvre nette affectée aux autres activités.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE Up 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le choix des arbres et arbustes doit s'orienter vers des essences correspondant à la flore locale ou adaptée, notamment dans le cas de constitution ou reconstitution de haies le long des limites de propriété.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Up 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

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

ZONE AUb

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle insuffisamment équipée qui constitue, à moyen terme, un secteur d'extension urbaine à vocation d'habitat à caractère dense.

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

ARTICLE AUb 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations ne respectant pas les dispositions de l'article AUb 2.

ARTICLE AUb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont notamment admises les constructions à usage d'habitation, de commerces, de bureaux, de services et d'artisanat sous proposition d'un aménagement d'ensemble validé par la mairie.

Toutefois, lorsqu'une activité admise relèvera parallèlement de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, elle devra satisfaire aux conditions cumulatives suivantes:

- présenter le caractère d'un service nécessaire à la vie courante des habitants de la zone,
- n'entraîner aucune incommodité pour le voisinage, aucune insalubrité en cas d'accident ou de dysfonctionnement, ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Les lotissements sont admis sous réserve d'une répartition foncière en cohérence avec l'organisation parcellaire environnante. Pour qu'un pétitionnaire obtienne une autorisation de lotir ou de construire, il doit proposer un aménagement sur une partie du secteur à urbaniser, en fonction du règlement de zone, validé par la mairie.

Sont admises : les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUb 3 - ACCES ET VOIRIE

A - Accès - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions et installations qu'ils doivent desservir et ne constituer que la moindre gêne pour la circulation publique.

Toute construction destinée à recevoir du public devra obligatoirement comporter un accès réservé aux piétons, aménagé indépendamment de la chaussée empruntée par les véhicules.

B - Voirie - Les chaussées donnant accès aux terrains constructibles doivent avoir une largeur minimale de 5.00 m .

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles devront être adaptées à l'usage qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles devront desservir. Les voies se terminant en impasse doivent demeurer l'exception dans la zone.

ARTICLE AUB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable - Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public ; le cas échéant, ce raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

B - Assainissement

Toute construction nouvelle doit être équipée en réseau séparatif.

a. Eaux usées. L' assainissement individuel doit être conforme aux prescriptions édictées par le Schéma Directeur d'Assainissement et réalisé suivant les règles de l'art et compatible à un réseau collectif futur.

Toute mesure devra être prise en conséquence pour permettre le raccordement au réseau public lorsque l'extension de ce dernier sera réalisé.

Lorsque le réseau collectif sera de type séparatif, il est interdit de rejeter des effluents dans un collecteur qui ne répond pas à leur nature.

Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de prétraitement.

b. Eaux pluviales. En cas d'insuffisance du réseau collectif des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer le libre écoulement de ces eaux. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.

C - Autres réseaux. La desserte du terrain en électricité, par le téléphone et autres télétransmissions, pourra être prévue et réalisée par réseau souterrain.

ARTICLE AUB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune disposition particulière n'est imposée.

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

Aucune disposition particulière n'est imposée.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

ARTICLE AUB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'une construction ne sera pas implantée sur l'une ou de l'une à l'autre des limites séparatives latérales, elle devra respecter vis à vis de celles-ci, une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans que lesdites marges puissent être inférieures à 3 mètres.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

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

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE AUb 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE AUb 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder R + 2 , + combles.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

ARTICLE AUb 11 - ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS ET CLOTURES

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage environnant.

I. BATIMENTS

Les constructions devront être étroitement adaptées au niveau du terrain naturel. Les volumes devront être simples et l'ensemble des façades et pignons traité de façon homogène.

Les pentes de toitures devront être comprises entre 30% et 65% suivant le matériau utilisé. Des pentes plus faibles ou des toits terrasses pourront être tolérés pour des bâtiments de faible emprise au sol.

L'orientation des implantations et des faîtages devront être choisis en tenant compte de l'environnement bâti afin d'en assurer la continuité.

Les travaux de couverture et les coloris des façades devront être choisis en harmonie avec les constructions environnantes. Les tuiles et ardoises sont autorisées dans l'esprit des constructions avoisinantes. Les tuiles de couleur panachées sont interdites.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés.

Les travaux et changements de destination sur des anciens bâtiments agricoles ou granges devront respecter le caractère architectural traditionnel du bâtiment d'origine.

II – CLOTURES

Les clôtures sur rue seront libres, mais les murs sont limités à 1 m de hauteur, avec un complément de grillage ou de haie. La hauteur maximale de l'ensemble ne pourra dépasser 1,80 m.

Elles devront toutefois, s'il y a lieu, s'intégrer à l'environnement, notamment en respectant la végétation existante.

ARTICLE AUb 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

(Voir définition et conditions particulières au § 3-2-6 des dispositions générales).

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

Il sera demandé au minimum:

- 2 emplacements par logement
- 1 emplacement pour 25 m² de surface de vente;
- 1 emplacement pour 50 m² de surface hors-oeuvre nette affectée aux autres activités.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet d'en changer la destination, des emplacements de stationnement pourront être demandés en application des normes ci-dessus.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumis à ces dispositions.

ARTICLE AUb 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Aucune disposition particulière n'est imposée.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ZONE AU_p

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle insuffisamment équipée qui constitue, à moyen terme, un secteur d'extension urbaine à vocation d'habitat à caractère pavillonnaire.

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

ARTICLE AUp 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations ne respectant pas les dispositions de l'article AUp 2.

ARTICLE AUp 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont notamment admises les constructions à usage d'habitation, de commerces, de bureaux, de services et d'artisanat, sous proposition d'un aménagement d'ensemble validé par la mairie.

Toutefois, lorsqu'une activité admise relèvera parallèlement de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, elle devra satisfaire aux conditions cumulatives suivantes :

- présenter le caractère d'un service nécessaire à la vie courante des habitants de la zone,
- n'entraîner aucune incommodité pour le voisinage, aucune insalubrité en cas d'accident ou de dysfonctionnement, ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Les lotissements sont admis sous réserve d'une répartition foncière en cohérence avec l'organisation parcellaire environnante. Pour qu'un pétitionnaire obtienne une autorisation de lotir ou de construire, il doit proposer un aménagement sur une partie du secteur à urbaniser, en fonction du règlement de zone, validé par la mairie.

Sont admises : les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUp 3 - ACCES ET VOIRIE

A - Accès - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions et installations qu'ils doivent desservir et ne constituer que la moindre gêne pour la circulation publique.

Toute construction destinée à recevoir du public devra obligatoirement comporter un accès réservé aux piétons, aménagé indépendamment de la chaussée empruntée par les véhicules.

B - Voirie - Les chaussées donnant accès aux terrains constructibles doivent avoir une largeur minimale de 5.00 m .

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles devront être adaptées à l'usage qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles devront desservir. Les voies se terminant en impasse doivent demeurer l'exception dans la zone.

ARTICLE AUp 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable - Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public ; le cas échéant, ce raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

B - Assainissement

Toute construction nouvelle doit être équipée en réseau séparatif.

a. Eaux usées. L' assainissement individuel doit être conforme aux prescriptions édictées par le Schéma Directeur d'Assainissement et réalisé suivant les règles de l'art et compatible à un réseau collectif futur.

Toute mesure devra être prise en conséquence pour permettre le raccordement au réseau public lorsque l'extension de ce dernier sera réalisé.

Lorsque le réseau collectif sera de type séparatif, il est interdit de rejeter des effluents dans un collecteur qui ne répond pas à leur nature.

Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de prétraitement.

b. Eaux pluviales. En cas d'insuffisance du réseau collectif des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer le libre écoulement de ces eaux. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.

C - Autres réseaux. La desserte du terrain en électricité, par le téléphone et autres télétransmissions, pourra être prévue par réseau souterrain.

ARTICLE AUp 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La surface minimum du terrain sera fonction des impératifs d'assainissement individuel, conformément au Schéma Directeur d'Assainissement.

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

Toute construction nouvelle devra être implantée 4 mètres minimum en retrait de l'alignement ou de la limite effective d'une voie privée ; toutefois, des implantations pourront être autorisées dans la continuité des implantations voisines.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

ARTICLE AUp 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'une construction ne sera pas implantée sur l'une ou de l'une à l'autre des limites séparatives latérales, elle devra respecter vis à vis de celles-ci, une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans que lesdites marges puissent être inférieures à 3 mètres.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

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

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE AUp 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE AUp 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder R + 1 , + combles.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

ARTICLE AUp 11 - ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS ET CLOTURES

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage environnant.

I. BATIMENTS

Les constructions devront être étroitement adaptées au niveau du terrain naturel.

Les volumes devront être simples et l'ensemble des façades et pignons traité de façon homogène.

Les pentes de toitures devront être comprises entre 30% et 65% suivant le matériau utilisé. Des pentes plus faibles ou des toits terrasses pourront être tolérés pour des bâtiments de faible emprise au sol.

L'orientation des implantations et des faitages devront être choisis en tenant compte de l'environnement bâti afin d'en assurer la continuité.

Les travaux de couverture et les coloris des façades devront être choisis en harmonie avec les constructions environnantes. Les tuiles et ardoises sont autorisées dans l'esprit des constructions avoisinantes.

Les tuiles de couleur panachées sont interdites.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés.

Les travaux et changements de destination sur des anciens bâtiments agricoles ou granges devront respecter le caractère architectural traditionnel du bâtiment d'origine.

II – CLOTURES

Les clôtures feront au maximum 1,80 m de haut.

Elles devront toutefois s'intégrer à l'environnement, notamment en respectant la végétation existante.

ARTICLE AUp 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il sera demandé au minimum:

- 2 emplacements par logement
- 1 emplacement pour 25 m² de surface de vente;
- 1 emplacement pour 50 m² de surface hors-oeuvre nette affectée aux autres activités.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet d'en changer la destination, des emplacements de stationnement pourront être demandés en application des normes ci-dessus.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumis à ces dispositions.

ARTICLE AUp 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Aucune disposition particulière n'est imposée.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUp 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ZONE AUa

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle insuffisamment équipée qui constitue, à moyen terme, un secteur d'extension urbaine à vocation industrielle, artisanale et commerciale.

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

ARTICLE AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites toutes les constructions et installations ne respectant pas les dispositions de l'Article AUa2.

- sont interdits :

Toute utilisation du sol non mentionnée à l'article AUa2 et en particulier :

- les habitations non liées aux activités,
- les activités agricoles,
- les aires de stockage dans la zone de recul des bâtiments le long des voies externes et internes.
- les stocks de produits de nuisance olfactive ;
- les activités bruyantes ou génératrices de fumée

ARTICLE AUa2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés sous condition d'un aménagement d'ensemble validé par la mairie :

- Les constructions à usage d'habitation liées à la direction ou au gardiennage des établissements et contiguës ou intégrés aux bâtiments d'activités.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les démolitions dans les conditions prévues aux articles L 430-1 à L 430-9 du Code de l'Urbanisme,
- Les coupes et abattage d'arbres ainsi que les défrichements, conformément aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 du Code de l'Urbanisme,
- La reconstruction de bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle.

Sont autorisés : les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa 3 - ACCES ET VOIRIE

A - Accès –

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

B - Voirie -

Pour être constructible, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

ARTICLE AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable - Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public ; le cas échéant, ce raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

B - Assainissement

Toute construction nouvelle doit être équipée en réseau séparatif.

a. Eaux usées. Toute construction neuve doit être raccordée au réseau collectif.

Lorsque le réseau collectif sera de type séparatif, il est interdit de rejeter des effluents dans un collecteur qui ne répond pas à leur nature.

Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de prétraitement selon la réglementation en vigueur.

b. Eaux pluviales. En cas d'insuffisance du réseau collectif des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer le libre écoulement de ces eaux. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.

C - Autres réseaux. La desserte du terrain en électricité, par le téléphone et autres télétransmissions, pourra être prévue par réseau souterrain.

ARTICLE AUa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune disposition particulière n'est imposée.

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

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

1 – Recul

Les constructions doivent être implantées par rapport à l'alignement existant ou futur des voies routières :

- . avec un retrait minimum de 5 m pour les bureaux
- . avec un retrait minimum de 10 m pour les autres bâtiments.

En outre, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($H=L$).

2 – Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voiture doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau fini de la voie future.

ARTICLE AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 cinq mètres.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

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

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE AUa 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 75% de la superficie du terrain. Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol est libre.

ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Cette hauteur ne peut excéder 12 mètres sur une verticale donnée et 15 m pour les superstructures.

Cependant une hauteur supérieure pourra être autorisée pour des impératifs techniques liés aux activités.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

ARTICLE AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS ET CLOTURES

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage environnant.

I - LES BÂTIMENTS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

a - Règles générales:

Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.

Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

b - Règles particulières:

▪ Constructions à usage d'habitation:

Les couvertures devront être en tuile terre cuite ou béton rouge, creuses ou romane, sur pente faible.

Les toitures-terrasses sont autorisées dès lors qu'elles ne constituent pas le mode unique de couverture, qu'elles participent à l'aspect architectural et qu'elles s'harmonisent avec le bâti environnant

Les extensions ou les réfections de toitures pourront être réalisées dans le même matériau que le bâtiment existant

Les enduits devront être dans les tons de beiges, gris-beiges, gris, rosé ou ocre.

▪ Constructions à usage d'activités:

Les couvertures, les enduits et les bardages devront être de couleur foncé.

Les matériaux brillants et réfléchissants sont interdits.

II - CLÔTURES

Les clôtures sur rue devront être réalisées en harmonie avec celles des propriétés avoisinantes. La hauteur maximum sera de 2,50 m.

Sur les autres limites, les clôtures devront s'intégrer à l'environnement, notamment en respectant la végétation existante et les hauteurs habituellement pratiquées, sauf impératif absolu de sécurité.

ARTICLE AUa 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

Il sera demandé d'affecter au stationnement des aires aménagées d'une surface correspondant à:

- logement de fonction : 2 places

- bureaux : 2 places pour 50 m²

Autres activités ou autres installations : 2 places pour 100 m² de surface hors œuvre nette.

ARTICLE AUa 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les aires de stationnement devront être agrémentées de la plantation d'un arbre minimum pour 4 places de stationnement.

Le choix des arbres et arbustes doit s'orienter vers des essences correspondant à la flore locale ou à des essences ornementales présentes régionalement.

Sur les limites extérieures de la zone se situant en contiguïté de zones naturelles, il sera requis le maintien ou la reconstitution de haies arbustives d'essence locale ou à des essences ornementales présentes régionalement.

SECTION 3- POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL
--

ARTICLE AUa - 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

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

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

ZONE A

Caractère de la zone:

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

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone A : sont interdites toutes les constructions et installations qui ne sont pas mentionnées à l'article A2.

En sous-secteur Anc : (agricole non constructible) toute construction à usage agricole (logement d'exploitant ou bâtiment d'exploitation) est interdite.

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

Sont admis :

- Le logement des exploitants agricoles (définition MSA) et activités annexes lorsqu'ils constituent le siège de l'exploitation ;
- les bâtiments d'exploitation agricole nouveaux, sous réserve d'être situés à une distance d'au moins 100 m d'une habitation existante ;
- les constructions nécessaires à des activités annexes aux exploitations agricoles, telles que la commercialisation sur place des produits ou les activités d'agro-tourisme ;
- Indépendamment de leur affectation, les travaux d'entretien et de réparation sur les constructions existantes, lesquelles ne pourront faire l'objet que d'une extension mesurée sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'utilisation de la zone ;
- la transformation en maison d'habitation d'anciens bâtiments agricoles (y compris en secteur Anc) sous réserve de conserver le caractère architectural ancien du bâtiment et dont la liste est jointe en annexe du rapport de présentation.
- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris en secteur Anc (zone agricole non constructible).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

a. Accès

Pour bénéficier d'une autorisation d'extension mesurée et/ou d'un changement de destination en vue de l'habitation, une construction doit avoir accès à une voie publique ou privée. La largeur de cet accès doit être de 3,50 m et devra être praticable pour la circulation des véhicules automobiles.

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions, équipements et installations qu'ils doivent desservir et ne constituer que la moindre gêne pour la circulation publique.

b. Voirie

La création de voies nouvelles est interdite, à l'exception de la desserte des exploitations nouvelles et, ponctuellement, l'aménagement de voies tendant à regrouper les accès pour raison de sécurité, sous réserve d'une longueur strictement nécessaire.

Les dispositions ci-dessus ne font pas obstacle aux aménagements des voies existantes dans le but d'améliorer les conditions générales de circulation.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

a. Eau potable . Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public ; Le cas échéant, le raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

b. Assainissement

L' assainissement individuel doit être conforme aux prescriptions édictées par le Schéma Directeur d'Assainissement et réalisé suivant les règles de l'art et compatible à un réseau collectif futur.

Cette obligation s'impose aux constructions existantes pour lesquelles serait sollicité un changement de destination en vue de l'habitation.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Aucune disposition particulière n'est imposée.

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

Les constructions seront implantées en fonction de leur destination avec un recul minimum de 4 mètres, vis à vis de l'alignement ou de la limite effective d'une voie privée.

Cette règle ne s'applique pas pour les travaux d'extension des constructions existantes qui devront être implantées dans le prolongement du bâtiment.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'une construction ne sera pas implantée sur une limite séparative, elle devra respecter vis à vis de celle-ci une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, calculée comme il est dit au § 3.2.5 des dispositions générales, sans que ladite marge puisse être inférieure à 4 mètres.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

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

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions destinées à l'habitation ne pourra excéder R+1 + combles.
Les bâtiments à usage agricole ne pourront excéder 12 mètres au faitage.
Cette règle ne s'applique pas à la construction de silos.
Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS ET CLÔTURES

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage environnant.

I - BATIMENTS

Les constructions devront être étroitement adaptées au niveau du terrain naturel.
Les volumes devront être simples et l'ensemble des façades et pignons traité de façon homogène. Les matériaux conçus pour être enduits devront être recouvert d'un enduit de couleur adapté au site. Le blanc est donc interdit.
Les bardages verticaux seront en bois, acier laqué ou en fibro-ciment de couleur foncé.
Les pentes des toitures devront être compatibles avec le matériau utilisé.
Sont autorisées les couvertures en bois (clins, tavaillons ou bardeaux) et autres couvertures naturelles. Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés.
L'orientation des implantations et des faitages devront être choisis en tenant compte de l'environnement bâti afin d'en assurer la continuité.
Les travaux et changements de destination sur des bâtiments anciens devront en respecter le caractère traditionnel.

II - CLÔTURES

Quand elles s'avéreront indispensables, indépendamment des activités agricoles, les clôtures devront respecter strictement le cadre naturel et notamment la végétation existante et pourront être réalisées en grillage.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Tout aménagement d'aire de stationnement devra respecter le cadre naturel. En particulier l'emploi de tout revêtement bitumineux est interdit.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les dispositions seront conformes à la Charte Paysagère .

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

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

ZONE N

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

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes constructions et installations qui ne sont pas autorisées à l'article N2.

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

Dans la zone proprement dite:

Ne sont autorisés que les travaux d'entretien et de réparation sur les constructions existantes, lesquelles ne pourront faire l'objet que d'une extension mesurée. Toutefois, pour l'application de cette disposition, ne sont pris en compte que les bâtiments clos et couverts offrant une bonne qualité du bâti.

Le cas échéant, les constructions existantes, répondant aux conditions ci-dessus, pourront faire l'objet d'un changement de destination en vue de leur affectation à un usage en liaison avec la vocation naturelle de la zone.

Sont autorisés les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

a. Accès. Dans la zone proprement dite, le changement de destination éventuel d'une construction existante est subordonnée à la nature et à la configuration du ou des accès au terrain, lesquels ne pourront faire l'objet que d'aménagements très ponctuels.

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des utilisateurs des constructions et installations en ne constituant que la moindre gêne pour la circulation publique. Des conditions pourront assortir les autorisations relatives aux aménagements et constructions pour assurer la sécurité de l'ensemble des usagers, en tenant compte de l'importance du trafic ou des obstacles à la visibilité.

b. Voirie. La création de voies nouvelles est subordonnée à des nécessités de sécurité.

Les dispositions ci-dessus ne font pas obstacle aux aménagements des voies existantes dans le but d'améliorer les conditions générales de circulation.

La création de sentiers de randonnée est subordonnée à la recherche du moindre impact sur la végétation existante, notamment en termes de défrichement.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

a. Eau potable - Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public ; le cas échéant, ce raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

Toutefois, les constructions existantes qui ne seraient pas desservies par le réseau ne peuvent prétendre à ce raccordement que dans les cas énumérés à l'article N2.

b. Assainissement – L'assainissement individuel doit être conforme aux prescriptions édictées par le Schéma Directeur d'Assainissement suivant les règles de l'art.

Cette obligation s'impose aux constructions existantes faisant l'objet d'une autorisation de changement de destination.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Aucune disposition particulière n'est imposée.

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

Aucune disposition particulière n'est imposée.

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

Aucune disposition particulière n'est imposée.

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

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 5 mètres à l'égout des toitures. Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLÔTURES

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage environnant.

Les extensions mesurées autorisées à l'article N 2 devront impérativement respecter le volume, l'aspect et les dimensions des percements du bâtiment existant.

La construction en bois et les couvertures en bois (clins, tavaillons ou bardeaux) et autres couvertures naturelles sont autorisées. Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés.

Quand elles s'avéreront indispensables les clôtures devront respecter strictement le cadre naturel et notamment la végétation existante (hauteur maximum autorisée : 2,50 m).

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Toute aire de stationnement sera limitée à un espace stabilisé, à l'exclusion de tout revêtement bitumineux.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies arbustives de type haie bocagère pourront doubler ou se substituer à la clôture des terrains aménagés.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

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

ZONE Nt

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à l'aménagement touristique de nature écologique , de loisirs et de sports nature.

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

ARTICLE N° 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous aménagements, constructions et affectations qui ne sont pas énumérés à l'article N°2 ou ne constituent pas des éléments complémentaires nécessaires à la pratique des activités autorisées.

ARTICLE N° 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Ne sont admis que :

- les installations et infrastructures nécessaires à l'accueil touristique , à la pratique de loisirs nature et d'observation scientifique.
- la construction de locaux d'hébergement ainsi que l'aménagement de terrains de camping et de caravanning, ou l'installation d'habitations légères de loisirs destinés aux personnes pratiquant les activités autorisées;
- les locaux, outillages ou installations nécessaires au fonctionnement et à l'administration des activités autorisées, ainsi qu'au gardiennage des lieux.
- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N° 3 - ACCES ET VOIRIE

- A - Accès** - Pour être aménagé en installations et infrastructures nécessaires à l'accueil touristique et à la pratique des activités autorisées, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. La largeur de cet accès doit être adaptée aux besoins résultant de l'affectation du terrain et doit permettre la circulation des véhicules automobiles en ne constituant que la moindre gêne pour la circulation publique. En tout état de cause, l'aménagement de l'accès devra permettre l'intervention efficace des services d'incendie et de secours jusqu'aux constructions et installations.
- B - Voirie** - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles devront être adaptées à l'usage qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles devront desservir. La vocation particulière de la zone nécessite en outre la prévision d'un maillage de cheminement piétonnier interdit à la circulation des véhicules.

ARTICLE N° 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- A - Eau potable** - Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public ; le cas échéant, ce raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

B - Assainissement

a. Eaux usées. L'assainissement individuel doit être conforme aux prescriptions édictées par le Schéma Directeur d'Assainissement et réalisé suivant les règles de l'art.

b. Eaux pluviales. Le réseau collectif des eaux pluviales devra être adapté aux différentes installations, constructions et infrastructures pour permettre le bon écoulement des eaux superficielles en toute circonstance, compte tenu de la nature au sol.

ARTICLE N° 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune disposition particulière n'est imposée.

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

Les constructions seront implantées, après avis de la commune, en fonction de leur destination et du parti retenu. Les aménagements et les d'aires de stationnement doivent notamment prendre en compte les impératifs de dégagement sans porter préjudice à l'intérêt du paysage.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

ARTICLE N° 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Aucune disposition particulière n'est imposée.

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

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE N° 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE N° 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments sera fonction des impératifs réglementaires liés aux activités prévues sans porter préjudice à l'intérêt du paysage.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

ARTICLE N° 11 - ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS – CLOTURE

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage environnant.

I - BATIMENTS

Les constructions devront rechercher entre elles une certaine cohérence architecturale de manière à offrir une perception assez homogène du bâti, dans la mesure où les fonctions spécifiques le permettront.

Les bâtiments ayant des fonctions ordinaires devront privilégier la simplicité de volume et l'intégration des éléments techniques dans celui-ci. Ils devront être étroitement adaptés au niveau du terrain naturel et s'intégrer au projet d'aménagement des espaces prévus sans porter préjudice à l'intérêt du paysage.

La construction en bois sera privilégiée ainsi que les couvertures en bois (clins, tavaillons ou bardeaux) ou autres végétaux. Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés.

II - CLOTURES

Lorsqu'elles seront nécessaires, les clôtures devront s'intégrer totalement dans l'environnement naturel, et notamment la végétation.

ARTICLE N° 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, ainsi qu'en dehors des cheminements piétonniers.

Il sera demandé d'affecter au stationnement des espaces aménagés situés le plus près possible des voies publiques. Ces espaces devront être dimensionnés en raison de la fréquentation potentielle des équipements.

ARTICLE N° 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Partout où il y aura nécessité de délimitation de propriété ou d'installations, on devra privilégier la constitution de haies arbustives champêtres.

Les espaces non occupés par les bâtiments, les terrains de pratique des loisirs et les zones de dégagements induites, ainsi que les voies de circulation intérieure des véhicules et les aires de stationnement, devront être plantés à raison d'un arbre pour 100 m² de terrain au minimum, sous réserve d'intégration au projet global d'aménagement.

Pour l'application de cette règle, il pourra être tenu compte des sujets existants, mentionnés dans les projets d'aménagement comme étant à conserver.

Pour toutes plantations à réaliser, le choix des arbres, des arbustes et plantes vivaces doit s'orienter vers les essences correspondant à la flore spécifique des écosystèmes en place.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N° 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

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

ZONE Nh

Caractère de la zone

Les « zones Nh » sont des zones non constructibles, de faible étendue, réservées à l'habitat existant inclus dans les zones agricoles ou naturelles. Elles concernent tous les types de constructions de toutes les époques qui se sont développées de façon diffuse sur le territoire de la commune.

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

ARTICLE Nh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions d'habitations nouvelles.
- Toutes constructions et installations qui ne sont pas autorisées à l'article Nh 2.

ARTICLE Nh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Dans la zone proprement dite sont autorisés :

- Les extensions limitées des bâtiments existants,
- Les travaux d'entretien et de réparation sur les constructions existantes,
- Les annexes de bâtiments existants , les piscines et leurs annexes techniques.
- Les cabanes de jardins,
- Les abris pour animaux.
- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le cas échéant, les constructions existantes, répondant aux conditions ci-dessus, pourront faire l'objet d'un changement de destination en vue de leur affectation à un usage en liaison avec la vocation naturelle de la zone.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nh 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE Nh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

a. Eau potable – Sans objet.

b. Assainissement - L'assainissement doit être en conformité avec le Schéma Directeur d'Assainissement.

ARTICLE Nh 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Aucune disposition particulière n'est imposée.

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

Toutes constructions d'extensions ou d'annexes devront respecter l'environnement et être établies à 3 m des emprises publiques.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

ARTICLE Nh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toutes constructions d'extensions ou d'annexes devront être établies soit au droit des limites séparatives soit à 2 m de recul.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

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

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE Nh 9 - EMPRISE AU SOL

Les abris de jardins seront inférieurs à 10 m².

Les garages auront une superficie maximale de 20 m².

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol est libre.

ARTICLE Nh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder l'existant, ou tout au plus 6 mètres à l'égout des toitures.

Les abris pour petits animaux ne pourront excéder 3 m de hauteur.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

ARTICLE Nh 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage environnant.

Les extensions mesurées autorisées à l'article Nh2 devront impérativement respecter le volume, l'aspect et les dimensions des percements du bâtiment existant et en respecter le caractère traditionnel. Les tuiles et ardoises sont autorisées dans l'esprit des constructions avoisinantes. Les tuiles de couleur panachées sont interdites.

Les toitures terrasses sont autorisées pour des ouvrages de petite dimension. Les bardages en bois sont autorisés, de même les constructions et couvertures en bois (clins, tavaillons ou bardeaux) ou matériaux naturels. Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés.

Les cabanes de jardin en métal sont interdites.

Les pentes de toitures seront comprises entre 35% et 45% suivant le matériau utilisé.

ARTICLE Nh 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet.

ARTICLE Nh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet.

TITRE 4 - LEXIQUE

ACCES

Permet la desserte d'une propriété ; par contre, un passage de largeur et de longueur plus ou moins réduite, faisant partie intégrante ou non d'un fond privé, présente le caractère d'une voie, du moment que ce passage dessert plusieurs propriétés (arrêt du Conseil d'Etat du 01/02/1985).

ALIGNEMENT

On appelle "alignement" une ligne déterminant la limite de la voie publique par rapport aux propriétés privées qui la bordent.

Cette ligne est fixée par:

- ✓ le Préfet, pour les routes nationales;
- ✓ le Conseil Général, pour les routes départementales;
- ✓ le Conseil Municipal, pour les voies communales.

Lorsque cette ligne traverse une propriété privée, elle crée sur la surface "frappée d'alignement" une servitude qui consiste en :

- l'interdiction de toute construction nouvelle;
- l'interdiction de travaux de renforcement dans les constructions existantes.

En l'absence de "plan d'alignement", l'alignement de la voie est la limite de fait du domaine public.

(PLAN D') ALIGNEMENT

Le plan d'alignement regroupe l'ensemble des alignements concernant chacune des voies d'une cité.

Il est établi de manière unilatérale par l'autorité administrative compétente qui peut, à cette occasion, modifier les limites d'une voie, notamment l'élargir ou la redresser, et instituer des servitudes de reculement.

Les documents de planification urbaine (PLU) comportant des modifications à la voirie existante, constituent, dès qu'ils ont été approuvés, des plans d'alignement et créent les servitudes correspondantes.

Lorsqu'il veut construire, le riverain d'une voie publique doit demander à l'Administration de lui faire connaître l'alignement individuel dont il devra tenir compte.

ANNEXES

Sont considérées comme "annexes" tous les types de constructions pouvant habituellement accompagner un logement :

- garages, ateliers, buanderies, lavoirs,
- abris ou cabanes de jardin,
- auvent, véranda,...
- constructions abritant des élevages restreints à usage domestique (poulaillers, clapiers, chenils,...)

Les annexes peuvent être incorporées, accolées ou distinctes du bâtiment principal d'habitation.

Vis à vis de la jurisprudence, sont considérés comme « extensions » : auvent, véranda et terrasses.

ASSAINISSEMENT AUTONOME

Système de traitement et d'évacuation des eaux et matières usées en l'absence de réseau d'assainissement collectif. Il existe différents systèmes, qui doivent dans tous les cas, être conforme au schéma directeur d'assainissement et préciser à l'occasion du permis de construire. Sont rappelés à titre indicatif les articles 48, 49 et 50 du règlement sanitaire départemental.

En matière d'assainissement, se reporter aux arrêtés ministériels du 6 mai 1996 (JO du 8 juin 1996) relatifs aux dispositions techniques et aux modalités de contrôle qui ont eu pour effet notamment de rendre caducs les articles 48 à 50 du règlement sanitaire départemental.

CARAVANE

Véhicule équipé pour le tourisme, le séjour, ou l'exercice d'une activité et conservant en permanence le moyen de se déplacer, par lui-même ou par simple traction.

Le stationnement des caravanes est réglementé par les articles R. 443 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Hors des terrains aménagés, une autorisation du Maire doit être obtenue par le propriétaire du terrain, si le stationnement excède une durée de 3 mois.
- Pour les terrains aménagés, c'est le Préfet qui doit délivrer l'autorisation d'ouverture, et celle-ci est interdite dans certains secteurs (sites classés ou inscrits, espaces boisés à conserver, etc...).

Une caravane perdant ses moyens de mobilité est assimilée à une construction démontable et son implantation doit alors être autorisée par un permis de construire. Le garage des caravanes fait aussi l'objet d'une réglementation particulière (articles R.443-13 et suivants du Code de l'Urbanisme).

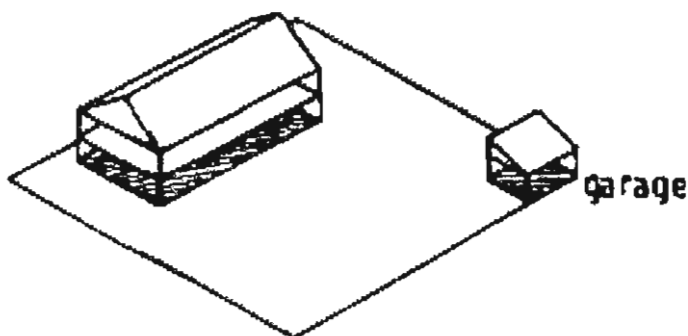
CLOTURE

Tout propriétaire peut contraindre son voisin dans les villes et faubourgs, à participer à la construction et à l'entretien d'une clôture mitoyenne séparant les deux fonds (article 663 du Code Civil).

Dans les cas visés à l'article L.441 du Code de l'Urbanisme (communes dotées d'un PLU, périmètres sensibles, Z.E.P., etc...), l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.443-1) sauf lorsqu'elle est nécessaire à l'activité agricole et forestière. La présentation de la déclaration et son instruction s'effectuent comme en matière de déclaration de travaux exemptés de permis de construire (article R.422-3 et suivants du Code de l'Urbanisme).

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

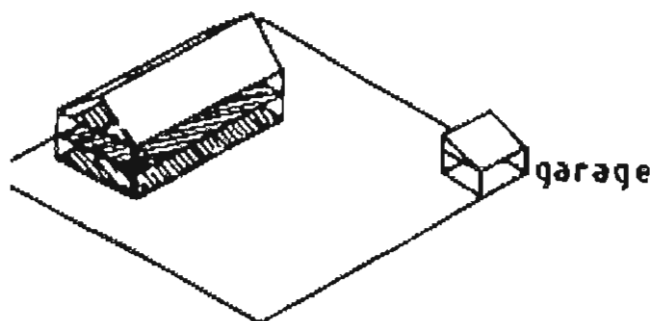
- H Rapport entre la surface projetée au sol des volumes hors oeuvre de l'ensemble des constructions et la surface du terrain.



$$\text{C.E.S.} = \frac{\text{Surface hachurée}}{\text{Surface du terrain}}$$

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- *Rapport entre la surface de plancher hors oeuvre nette et la surface du terrain.



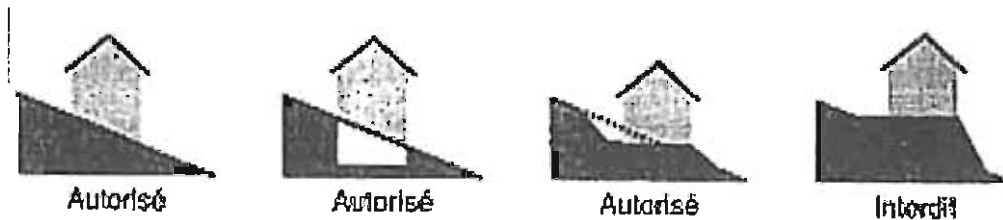
$$\text{C.O.S.} = \frac{\text{Surface hachurée}}{\text{Surface du terrain}}$$

Pour calculer la surface hors oeuvre nette, (S.H.O.N.) il convient de déterminer au préalable la surface hors oeuvre brute. (S.H.O.B.) Celle-ci est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction, mesurées à compter de l'extérieur de la façade (y compris balcons, terrasses, sous-sols).

La surface nette s'obtient en déduisant notamment les superficies des combles et sous-sols non aménagés, des balcons et toitures-terrasses, des aires de stationnement et des bâtiments à usage agricole (article R.112-2 du Code de l'Urbanisme).

Cette surface hors oeuvre nette est retenue pour calculer la densité de construction autorisée par le C.O.S. (article R.123-22-28 du Code de l'Urbanisme) ainsi que pour déterminer l'assiette de la taxe locale d'équipement (articles 317 et suivants du Code Général des Impôts) et du versement lié au dépassement du P.L.D.

IMPLANTATION DES BATIMENTS SUIVANT LA PENTE



EMPLACEMENT RESERVE

Emplacement réservé aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, ainsi qu'aux espaces verts, c'est l'un des principaux intérêts des Plans Locaux d'Urbanisme de prévoir de telles réserves.

Le propriétaire d'un terrain ainsi réservé se verra donc opposer un refus pur et simple à toute demande d'autorisation visant à une utilisation définitive de ce terrain.

L'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme lui donne alors le droit d'exiger de la collectivité publique, qu'il soit procédé à son acquisition dans un délai de 2 ans. A défaut d'accord amiable, le prix est fixé comme en matière d'expropriation.

Exceptionnellement toutefois, un permis de construire à titre précaire peut lui être accordé, à l'expiration duquel il devra enlever sans indemnité la construction autorisée (article L.423-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

JOUR DE SOUFFRANCE

Ouverture pratiquée dans un mur en vue d'obtenir un éclairage aux termes des articles 678 et suivants du Code Civil ; un propriétaire ne peut ouvrir de vues sur une propriété voisine que s'il y a une distance minimale entre son mur et celle-ci (1,90 m pour les vues droites, 0,60 m pour les vues obliques).

Le propriétaire qui se trouve à une distance inférieure ne peut ouvrir que des jours de souffrance.

La notion de jour de souffrance a été précisée par la jurisprudence; l'ouverture ne doit pas permettre de voir ou de jeter des objets quelconques chez le voisin. En outre,

l'établissement d'un jour de souffrance ne confère que des droits précaires et ne permet pas de prescription acquisitive.

MITOYENNETE

Copropriété d'un mur ou d'une clôture séparant deux propriétés. Les voisins en sont propriétaires indivis et cette indivision ne peut prendre fin que par abandon volontaire de l'un des intéressés. Les droits et obligations respectifs des deux propriétaires sont fixés par les articles 653 et suivants du Code Civil, comptés par une abondante jurisprudence.

Tout propriétaire peut contraindre son voisin à lui céder, moyennant dédommagement, la mitoyenneté d'un mur construit à la limite de sa propriété.

PARCELLE

Fractions de sol telles qu'elles sont délimitées par le cadastre. Les parcelles sont en général repérées par un numéro de section, une lettre et un chiffre.

STATIONNEMENT (AIRE DE)

La réalisation d'aires de stationnement pour automobiles est devenue récemment une condition généralement mise à l'octroi du permis de construire. Le plus souvent d'ailleurs, les règlements de PLU définissent dans quelles conditions cette disposition doit être satisfaite. Le rapport, nombre de places de stationnement/nombre de logements est en général de 1, mais peut varier en plus ou moins selon les circonstances. Lorsque le constructeur ne peut assurer lui-même la réalisation de cette obligation, il peut s'en acquitter soit en justifiant d'une concession équivalente dans un parc public, soit en versant une participation fixée par le Conseil Municipal (articles L.421-3 et R.332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme).

TRAVAUX EXEMPTES DE PERMIS DE CONSTRUIRE, SOUMIS A DECLARATION

Ce sont les travaux mentionnés aux paragraphes a) à m) de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme : ravalements, réfection de toiture, certains ouvrages techniques des services publics, les piscines non couvertes, les travaux ne modifiant pas la destination d'une construction sous réserve qu'il n'y ait pas création de plancher nouvelle, ou, sur un terrain déjà construit, que le projet n'excède pas 20 m² de surface hors oeuvre brute.

Ces déclarations sont présentées et instruites suivant les articles R.422-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Lorsque l'autorisation est acquise (absence d'opposition ou arrêt de prescription) elle doit faire l'objet dès son obtention d'un affichage sur le terrain. Cet affichage doit durer jusqu'à l'achèvement des travaux, sans toutefois que sa durée soit inférieure à deux mois continus.

UNITE FONCIERE

Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision. Les demandes (notamment le certificat d'urbanisme) doivent toujours se référer à l'unité foncière. La jurisprudence admet généralement que la présence d'un chemin, d'une largeur significative, interrompt la contiguïté des parcelles, même s'il n'est pas fréquenté ni entretenu.

VOIES ET RESEAUX DIVERS (V.R.D.)

Expression utilisée pour désigner les équipements techniques qui donnent à un terrain sa viabilité voie d'accès, réseaux d'eau, d'énergie électrique, d'assainissement.

L'existence des V.R.D. est retenue comme critère du terrain à bâtir, notamment par les textes relatifs à l'indemnité d'expropriation (article 21 II bis, ordonnance du 23 octobre 1958).

LES INSTALLATIONS CLASSEES pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

La réglementation concernant les installations classées a pour objet le contrôle de certaines des activités nuisibles à l'environnement dans un but de prévention.

C'est le cas d'exploitation d'élevage d'une certaine importance dont la déclaration est faite à la chambre d'agriculture, ainsi que certaines activités de type industriel ou artisanal déclarées à la Direction Régionale de l'Industrie et de la Recherche.

AMENAGEMENTS D'ENSEMBLE (définition spécifique à la commune de QUEUILLE)

Les aménagements d'ensemble concernent les zones à urbaniser (AU – AUb – AUp – AUa).

Pour qu'un pétitionnaire obtienne une autorisation de lotir ou de construire, il doit proposer un aménagement sur une partie du secteur à urbaniser, en fonction du règlement de zone, et qui doit être validé par la mairie.