

Département de la Vienne

Commune de Buxeuil



Plan local d'Urbanisme



RÈGLEMENT

Pièce n°6

PRESCRIT	PROJET ARRETE	APPROUVE	MODIFIE
26 février 2004	5 septembre 2006	18 JUIN 2007	

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DECISION MUNICIPALE
EN DATE DE CE JOUR : 18 JUIN 2007

Le Maire : D. BOIREAU

 **CONCEPT**
ingenierie

347, avenue de Limoges B.P. 133 79005 Niort Cedex
TEL : 05.49.77.32.76



MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

Le présent règlement est divisé en cinq titres :

- Titre 1 : les dispositions générales
- Titre 2 : les dispositions applicables aux zones urbaines
- Titre 3 : les dispositions applicables aux zones à urbaniser
- Titre 4 : les dispositions applicables aux zones naturelles
- Titre 5: les dispositions applicables aux zones agricoles

Pour utiliser ce règlement, vous devez effectuer les opérations suivantes :

- Lecture des dispositions générales,
- Lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé votre terrain, vous y trouverez le corps de règles qui s'applique à votre terrain.
- Sachez que d'autres documents de ce dossier peuvent avoir une influence sur la constructibilité de votre terrain (emplacements réservés, servitudes,...)

SOMMAIRE

TITRE I.....	4
DISPOSITIONS GENERALES	4
Article 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.....	5
Article 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	5
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	9
ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES	10
ARTICLE 5 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	10
ARTICLE 6 – CAS PARTICULIERS	10
ARTICLE 7 – BATIMENTS SINISTRES.....	11
ARTICLE 8 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX RETRAITS D'IMPLANTATION	11
ARTICLE 9 – CARRIERES	11
TITRE II.....	12
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	12
Chap 1 : ZONE Ua.....	13
Chap 2 : ZONE Ub.....	18
Chap 3 :ZONE Uc.....	23
Chap 4 :ZONE Uh.....	26
TITRE III.....	30
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	30
Chap 1 :ZONE AUa	31
Chap 2 :ZONE AUah	36
TITRE IV	41
DISPOSITIONS APPLICABLES	41
AUX ZONES NATURELLES.....	41
Chap 1 :ZONE N.....	42
Chap 2 : ZONE Np/Npi.....	46
Chap 3 : ZONE Ne.....	49
TITRE V	55
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	55
Chap 1 :ZONE A.....	56
Partie spéciale ZONES INONDABLES	62
Chap 1 :ZONE Uai.....	63
Chap 2 :ZONE Ubi.....	69
Chap 3 : ZONE Ni.....	75
Chap 4 : ZONE Ai.....	79
Annexes zones inondables.....	85
ANNEXES GENERALES	88



TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Handwritten signature

Ce règlement a été établi conformément aux dispositions des articles L.123.1, et R.123.21 et suivants du Code de l'urbanisme.

Article 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Buxeuil située dans le département de la Vienne.

Article 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Section 1 – Le règlement national d'urbanisme : les articles d'ordre public

Les règles du PLU se substituent à celles des articles R111-1 à R111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15, R. 111-21 qui restent applicables conformément aux dispositions de l'article R111-1 dudit Code. Ces articles concernent :

- R.111.2 : salubrité ou sécurité publique
- R.111.3.2 : protection des sites ou vestiges archéologiques
- R.111.4 : conditions de dessertes et accès routiers
- R.111.14.2 : protection de l'environnement
- R.111.15 : protection de l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme
- R.111.21 : dispositions relatives à l'aspect des constructions

Section 2 – Rappel des procédures relatives aux occupations susceptibles d'être réglementées par le plan.

Les constructions et travaux soumis à permis de construire (art. L.421.1 à L.422.1 du Code de l'Urbanisme) ou à déclaration de travaux (art L.422.1 du Code de l'Urbanisme).

L'édification des clôtures non agricoles est soumise à déclaration préalable en application de l'article L.441.2 du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions peuvent être soumises à permis de démolir en application de l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers (garages collectifs de caravanes, parc d'attraction et aires de jeux et de sports ouverts au public, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicule, affouillements et exhaussements du sol) mentionnés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation.

Les alignements d'arbres et arbres isolés, figurés graphiquement au plan seront conservés au titre de l'article L.123.1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme : « *les plans locaux d'urbanisme fixent les règles générales et les servitudes d'occupation des sols qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire. Ils peuvent identifier et localiser les éléments du paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* ».

La suppression ponctuelle de ces éléments sera autorisée dans les cas suivants :

- ◆ la réalisation d'un équipement public,
- ◆ vis à vis de la réalisation d'une construction, si aucune autre implantation de celle-ci ne peut être trouvée,
- ◆ la réalisation d'une desserte sur la voie publique,
- ◆ accident climatique ayant fortement abîmé le sujet et ne permettant pas de garantir sa pérennité,
- ◆ dégradation de l'état sanitaire du sujet dû soit à la vieillesse soit à la maladie,
- ◆ totale incompatibilité de l'emplacement du sujet au regard des règles de la sécurité routière.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés (article L.130.1 du Code de l'Urbanisme).

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés en application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme, et soumis à autorisation préalable dans les autres cas en application de l'article L.311.3 du Code Forestier.

Les lotissements : les divisions de propriété en vue de l'implantation de bâtiments sont soumises aux dispositions des articles L.315.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les installations classées sont soumises aux dispositions de la loi du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Le camping et le stationnement des caravanes sont soumis aux dispositions des articles R.443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'aménagement de terrain en vue de l'implantation d'habitations légères de loisirs (art R.444.1 à R.444.4 du Code de l'urbanisme) et de stationnement de caravanes (visé à l'alinéa précédent) est soumis à autorisation conformément à l'article R.444.4 du Code de l'Urbanisme.

Section 3 – Les dispositions, autres que celles du Plan, susceptibles d'affecter les occupations et utilisations des sols mentionnées au § 2 ci-dessus.

Les dispositions qui se superposent au PLU sont reportées en annexe sous peine de non opposabilité (art L. 126.1 du Code de l'Urbanisme, relatif aux servitudes d'utilité publique) ou au plan de zonage à titre d'information (art R.123.19 du Code de l'Urbanisme, relatif à différents périmètres : permis de démolir, périmètre d'exercice du DPU).

Les dispositions qui se substituent au PLU :

- ❖ les plans d'aménagement de zone (art L.311.4 et R.311.10 du Code de l'Urbanisme)
- ❖ les plans de sauvegarde et de mise en valeur (art L.313.1 du Code de l'Urbanisme)
- ❖ les modifications du PLU résultant d'une déclaration d'utilité publique emportant sa mise en compatibilité (art L.123.8 du Code de l'urbanisme)
- ❖ les modifications du PLU résultant d'un schéma directeur ou d'un projet d'intérêt général (art L.123.7 du Code de l'urbanisme).

Section 4 – Servitudes d'utilité publique

S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publiques affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières.

Conformément au 3^{ème} alinéa de l'article L.126.1 du Code de l'Urbanisme, « après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des servitudes dressées par décret en Conseil d'Etat, le délai d'un an court à compter de cette publication ».

En conséquence et conformément à l'article R.226.1 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste visée ci-dessus, font l'objet d'une annexe au présent dossier.

Section 5 – Règles spécifiques aux lotissements

L'article L.315.2.1 du Code de l'Urbanisme est rappelé ci-après :

« Lorsqu'un Plan Local d'Urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Toutefois, lorsqu'une majorité de co-lotis, calculée comme il est dit à l'article L.315.3, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

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

L'article L.315.8 du Code de l'Urbanisme est rappelé ci-après :

« Dans les cinq ans à compter de l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement ». Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L.315.3, L.315.4 et L.315.7 sont opposables.

Section 6 – Sursis à statuer

L'article L.111.10 du Code de l'Urbanisme est rappelé ci-après :

« Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuses l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111.8 dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

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

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

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

L'article L.123.5 du Code de l'urbanisme est rappelé ci-après :

« Lorsque l'établissement d'un Plan Local d'Urbanisme est prescrit, ou lorsque la révision d'un plan approuvé a été ordonnée, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délais prévus à l'article L.111.8, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

L'acte par lequel est prescrit l'établissement d'un Plan Local d'Urbanisme ou l'acte par lequel est ordonnée la révision d'un PLU approuvé fait l'objet d'une publicité dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L.125.1.

Le plan rendu public est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des établissements classés.

Si l'approbation du plan n'intervient pas dans un délai de trois ans à compter du jour où le plan a été rendu public, celui-ci cesse d'être opposable aux tiers ».

Section 7 – Protection du patrimoine

Il est rappelé les dispositions de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme :

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

Ces dispositions sont introduites par la loi du 27/09/1941 relative aux fouilles archéologiques et qui précise dans son article premier :

« Nul ne peut effectuer sur un terrain lui appartenant ou appartenant à autrui des fouilles ou des sondages à l'effet de recherches de monuments ou d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'art ou l'archéologie sans en avoir au préalable obtenu l'autorisation ».

Le décret du 05/02/1986, précise : « Cette autorisation ou ce permis sont délivré après avis du commissaire de la République, qui consulte le directeur des antiquités. En ce qui concerne le permis de démolir, faute d'avis motivé du commissaire de la République dans le délai d'un mois à dater de la réception de la demande d'avis, un avis favorable est réputé intervenu dans les conditions précisées ci-dessus ».

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Section 1: Les Zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en 4 types de zones :

**A noter que l'indice *i* précise le caractère inondable de la zone.
Cf. partie spéciale p.61**

Zones U

Les **zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II sont :

Ua : Secteurs urbanisés de bourg ou faubourg de caractère traditionnel et dense (alignement des constructions, ordre continu des constructions...)

Ub : Secteurs à dominante pavillonnaire de densité moyenne ou de faible densité (tissu pavillonnaire discontinu)

Uh : Zone d'activité (artisanat, industrie...)

Zones AU

Les **zones naturelles à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III sont :

AUa : zone ouverte à l'urbanisation (voies et réseaux existants à proximité de la zone).

AUb : zone fermée dont l'ouverture nécessite une modification du plan local d'urbanisme.

AUah : zone ouverte destinée à l'accueil d'activités.

Zones N

Les **zones naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV sont :

N : zones naturelles et forestières banales où les aménagements et extensions de constructions existantes sont autorisées.

Np : zone de protection renforcée où toute construction est interdite (y compris aménagements et extensions de l'existant)

Ne : Secteur de taille et de capacité limitée, où la construction neuve est autorisée à condition qu'elle s'insère dans le tissu bâti existant (hameaux).

Zones A

Les **zones agricoles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre V sont :

A : zones agricoles

Section 2 : Les Secteurs

La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent.

Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à une zone. Il se définit comme une partie de zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Les règles et servitudes définies au 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.

ARTICLE 5 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol sera calculé conformément aux articles L.112.7 et R.112.2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 6 – CAS PARTICULIERS

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

Dans toutes les zones, les constructions de bâtiments publics (à usage scolaire, socio-éducatif, sportif, sanitaire ou hospitalier, etc.), les équipements d'infrastructures et d'intérêt public, les restaurations de constructions existantes sans augmentation d'emprise et de volume, les reconstructions de volume équivalent après sinistre, seront soumis aux règles suivantes concernant les articles 10 et 14 :

Article 10 : la hauteur n'est pas limitée,

Article 14 : il n'est pas fixé de COS.

Les constructions en infrastructure ou superstructure, d'utilité publique ou nécessaire à l'exploitation d'un service d'intérêt public, peuvent être autorisées dans toutes les zones du territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme, sous réserve d'une prise en considération de leur intégration dans le site. Des dispositions particulières d'implantation par rapport aux emprises publiques ou aux limites séparatives pourront être admises pour ces constructions, notamment au regard d'impératifs techniques ou architecturaux.

ARTICLE 7 – BATIMENTS SINISTRES

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendraient impossible la reconstruction d'un bâtiment sinistré, la reconstruction sera admise avec une densité au plus égale à celle du bâtiment sinistré à condition que l'autorisation intervienne moins de deux ans après le sinistre et respecte la destination initiale du bâtiment.

La reconstruction à l'identique, après sinistre, d'un bâtiment non conforme aux règles de la zone considérée, peut être autorisée et faire l'objet d'adaptations.

ARTICLE 8 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX RETRAITS D'IMPLANTATION

Art L.111.1.4

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

Cette interdiction ne s'applique pas :

*aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
aux bâtiments d'exploitation agricole,
aux réseaux d'intérêts publics.*

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

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

ARTICLE 9 – CARRIERES

Toute ouverture ou exploitation de carrière ne pourra se faire que dans le respect de la réglementation en vigueur, ceci afin d'éviter tout risque de contentieux futur de la part d'un exploitant.



TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1

ZONE Ua

Caractère du territoire concerné

Il s'agit des bourgs anciens de Lilette et du Faubourg Saint-Jacques de Buxeuil qui ont vocation à l'habitat, aux commerces et aux services et qui se caractérisent par la densité du bâti et l'alignement des constructions.

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

Article 1 Ua– occupations et utilisations du sol interdites

• Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations.

Sont en particulier interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques d'altération de la nappe phréatique, de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

- les installations classées (sauf pressing),
- les bâtiments et constructions à usage agricole,
- le stationnement de caravanes sur terrains non-bâti,
- les terrains de caravanage et les terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les installations et travaux divers :
 - les dépôts de véhicules hors d'usage,
 - les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction visés à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme,
- les carrières.
- tout logement d'animaux autre que familial, notamment les chenils ou enclos de plus de trois chiens.

Article 2 Ua– occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les constructions non citées à l'article 1 Ua sont autorisées.

Sont admises sous conditions :

Les constructions à usage artisanal, de commerces et de services sous réserve que ces activités ne produisent aucune gêne, ne soient la cause d'aucun stockage apparent et qu'elles ne fassent pas obstacle à un aménagement cohérent de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 Ua– accès et voirie

- Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès :

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

- Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

Voiries :

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article 4 Ua– desserte par les réseaux

§ I – eau potable

L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements en vigueur. Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

§ II – assainissement

♦ Eaux usées

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.
- L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou canalisations d'eaux pluviales est interdite.

♦ Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées dans le réseau collectif d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau collectif, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

§ III - électricité- téléphone

- Sur le domaine public, la création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains là où ces réseaux le sont déjà. Dans le cas d'impossibilités techniques, ils seront scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.
- Dans les parties privées et opérations d'ensemble (groupe d'habitations et lotissements), les réseaux d'électricité et de téléphone seront souterrains.

Article 5 Ua – caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6 Ua – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent s'implanter à l'alignement.
- Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
 - les équipements collectifs d'intérêt général.
- Pour permettre une meilleure composition urbaine, les constructions pourront être réalisées en retrait par rapport à l'alignement si c'est au prolongement du bâti existant ou à condition qu'elles comprennent des éléments en retour joignant l'alignement.
- Les extensions ou transformations de constructions existantes peuvent être exceptionnellement implantées dans le prolongement des anciennes constructions.

Article 7 Ua – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites.
- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite, elles doivent l'être à une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, sans jamais être inférieure à 3 mètres.
- Les bâtiments annexes d'une hauteur supérieure à 3,50 m et situés sur la limite séparative, doivent présenter une toiture à deux pans.
- Les équipements collectifs d'intérêt général dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m² ne sont pas soumis à cette réglementation.

Article 8 Ua – implantation des constructions sur une même propriété

Les bâtiments non contigus sur une même propriété doivent être implantés à une distance minimum de 3 mètres.

Article 9 Ua – emprise au sol

Non réglementé

Article 10 Ua – hauteur maximum des constructions

§ I – Rappel

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit.

§ II - Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres.
- Cette règle ne s'applique pas à l'agrandissement des constructions pour lesquelles la hauteur sera autorisée dans la limite de l'existant.

Article 11 Ua– aspect extérieur

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

§I - Constructions autorisées dans la zone

- Les constructions apparentées aux styles traditionnels locaux devront présenter un caractère, des dispositions de volume, de façade et de toiture compatibles avec ceux-ci.
- Les constructions annexes seront traitées suivant les principes énoncés ci-avant.
Les bâtiments à caractère précaire ou dont le vieillissement des matériaux constitutifs est rapide seront proscrits.
- La création d'un remblai modifiant le niveau du sol naturel au droit d'une construction, ou visant à surélever celle-ci par rapport au sol naturel est interdite sous réserve de contraintes techniques d'implantation ou d'une meilleure intégration dans le site.

§II – Aspect des matériaux

Pour toutes les constructions :

- L'emploi de tout type de tôle en toiture et façade est interdit, sauf intérêt architectural avéré.
- Les matériaux de construction destinés à être recouverts (type parpaings, briques creuses...) doivent être obligatoirement enduits.

♦ Façades

Les couleurs seront obtenues à partir de sables locaux et chaux aériennes de teinte naturelle. Les enduits seront talochés lissés ou talochés grattés.

Sont autorisés :

- Les murs de pierre de taille, les chaînages, entourages de baies, corniches.
- Le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut), le bois, le métal et les matériaux verriers.

♦ Toitures

- Les toitures des maisons d'habitation devront présenter une **pente minimale de 22° ou 40%** (à l'exclusion des toits terrasses). Les bâtiments annexes doivent présenter une pente sensiblement équivalente.

- Pour les constructions neuves, les toitures seront réalisées avec des matériaux de couverture traditionnels : **ardoises, tuiles plates ou planes de teintes vieilles**.
- L'apport de tuiles neuves doit se faire en respectant les teintes mélangées anciennes.
- Les éléments vitrés seront acceptés.

§ III – Percements : Ouvertures

Pour les constructions anciennes, les dispositions d'origine seront conservées dans toute la mesure du possible. Les menuiseries seront placées en retrait, à mi-épaisseur de mur.

§ VI – Clôtures

- Les clôtures en matériaux précaires ou sujets à vieillissement rapide (tôle, vieux matériaux de récupération...) seront proscrites.
- Les murs enduits seront traités en harmonie de ton et de finition avec les façades des constructions.
- La hauteur limite des clôtures ne devra pas dépasser 2,00 m, sauf si une hauteur supérieure est justifiée par un mode particulier d'occupation du sol (ex : tennis...) ou pour des raisons de sécurité publique.

Article 12 Ua – stationnement

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

Article 13 Ua – espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 Ua – Possibilités maximales d'occupation des sols

Non réglementé

Chapitre 2

ZONE Ub

Caractère du territoire concerné

Il s'agit de l'extension de l'urbanisation, généralement sous la forme pavillonnaire, et organisée parfois sous la forme de lotissement.

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

Article 1 Ub– occupations utilisations du sol interdites:

- Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont en particulier interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques d'altération de la nappe phréatique, de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.
- les installations classées (sauf pressing),
- les bâtiments et constructions à usage agricole,
- le stationnement de caravanes sur terrains non-bâti,
- les terrains de caravanage et les terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les installations et travaux divers :
 - les dépôts de véhicules hors d'usage,
 - les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction visés à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme,
- les carrières.
- tout logement d'animaux autre que familial, notamment les chenils ou enclos de plus de 3 chiens.

Article 2 Ub– occupations et utilisations du sol admises

Les constructions non citées à l'article 1 Ub sont autorisées.

Sont admises sous conditions :

Les constructions à usage artisanal, de commerces et de services sous réserve que ces activités ne produisent aucune gêne, ne soient la cause d'aucun stockage apparent et qu'elles ne fassent pas obstacle à un aménagement cohérent de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 Ub – accès et voirie

- Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès :

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

- Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

Voies :

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article 4 Ub– desserte par les réseaux

§ I – eau

L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements en vigueur. Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

§ II – assainissement

♦ Eaux usées

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.
- L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou canalisations d'eaux pluviales est interdite.

♦ Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées dans le réseau collectif d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau collectif, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

§ III électricité- téléphone

- Sur le domaine public, la création et l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains là où ces réseaux le sont déjà.
- Dans les parties privées et opérations d'ensemble (groupe d'habitations et lotissements), les réseaux d'électricité et de téléphone seront souterrains.

Article 5 Ub– caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6 Ub– implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent s'implanter à 5 mètres minimum de l'alignement des voies.
- Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
 - les équipements collectifs d'intérêt général.
 - les pignons et annexes de constructions bordées par un chemin piéton
 - les aménagements et extensions de bâtiments existants si c'est au prolongement du bâti existant

article 7 Ub– implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites.
- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite, elles doivent l'être à une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, sans jamais être inférieure à 3 mètres.
- Les bâtiments annexes d'une hauteur supérieure à 3,50 m et situés sur la limite séparative, doivent présenter une toiture à deux pans.
- Les équipements collectifs d'intérêt général dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m² ne sont pas soumis à cette réglementation.

article 8 Ub– implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigus sur une même propriété doivent être implantés à une distance minimum de 3 mètres.

article 9 Ub– emprise au sol

L'emprise au sol correspondant à la projection verticale du volume de la construction au sol, à l'exclusion des saillies tels que les balcons et les débords de toiture.

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie des terrains sauf pour les logements sociaux où l'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie des terrains.

article 10 Ub– hauteur maximum des constructions

§ I – Rappel

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit.

§ II - Hauteur des constructions

règle :

La hauteur des constructions à usage d'habitation est fixée à un étage sur rez-de-chaussée et ne doit pas dépasser 6 mètres.

- Cette règle ne s'applique pas à l'agrandissement des constructions pour lesquelles la hauteur sera autorisée dans la limite de l'existant.
- Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt public.

article 11 Ub– aspect extérieur

Le permis de construire ou l'autorisation de clôture peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La création d'un remblai modifiant le niveau du sol naturel au droit d'une construction, ou visant à surélever celle-ci par rapport au sol du terrain naturel est autorisée à condition de ne pas dépasser 1,00 m de hauteur par rapport au terrain naturel.

§I – Aspect des matériaux

Pour toutes les constructions :

- L'emploi de tout type de tôle en toiture et façade est interdit, sauf intérêt architectural avéré.
- Les matériaux de construction destinés à être recouverts (type parpaings, briques creuses...) doivent être obligatoirement enduits.

♦ *Façades*

Les couleurs seront obtenues à partir de sables locaux et chaux aériennes de teinte naturelle. Les enduits seront talochés lissés ou talochés grattés.

Sont autorisés :

- Les murs de pierre de taille, les chaînages, entourages de baies, corniches,.
- Le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut), le bois, le métal et les matériaux verriers.

♦ *Toitures*

- Les toitures des maisons d'habitation devront présenter une pente minimale de 22° ou 40% (à l'exclusion des toits terrasses). Les bâtiments annexes doivent présenter une pente sensiblement équivalente.

- Pour les constructions neuves, les toitures seront réalisées avec des matériaux traditionnels (ardoises, tuiles) de teintes vieilles.
- L'apport de tuiles neuves doit se faire en respectant les teintes mélangées anciennes.
- Les éléments vitrés seront acceptés.

§ II– Percements : Ouvertures

Pour les constructions anciennes, les dispositions d'origine seront conservées dans toute la mesure du possible ; les menuiseries seront placées en retrait, à mi-épaisseur de mur.

§ III – Clôtures

En façade :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- Les clôtures en matériaux précaires ou sujets à vieillissement rapide (tôle, vieux matériaux de récupération...) sont interdits.
- Les murs enduits seront traités en harmonie de ton et de finition avec les façades des constructions.
- La hauteur limite des clôtures, haies et portails ne devra pas dépasser 1,80 m.

Article 12 Ub – stationnement

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

Pour les logements, il est exigé un minimum de 2 places par logement, réalisées sur la parcelle.

article 13 Ub– espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre au moins par 100m² de places de stationnement pour les constructions liées aux activités.

SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 Ub – Possibilités maximales d'occupation des sols

Non réglementé

Chapitre 3

ZONE Uc

Caractère du territoire concerné

Il s'agit d'une zone réservée au cimetière et à son extension future.

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

Article 1 Uc– occupations utilisations du sol interdites:

Toutes constructions exceptées celles visées à l'article 2 Uc*

Article 2 Uc– occupations et utilisations du sol admises

Toute construction liée à l'entretien et au fonctionnement du cimetière, à condition de bien s'intégrer dans l'environnement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 Uc – accès et voirie

- Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

Article 4 Uc– desserte par les réseaux

§ I eau

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

§ II eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées dans le réseau collectif d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau collectif, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Article 5 Uc– caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6 Uc– implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à 5 mètres minimum de l'alignement des voies.

article 7 Uc – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites.
- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite, elles doivent l'être à une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, sans jamais être inférieure à 3 mètres.
- Les équipements collectifs d'intérêt général dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m² ne sont pas soumis à cette réglementation.

article 8 Uc– implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

article 9 Uc– emprise au sol

Sans objet

article 10 Uc– hauteur maximum des constructions

§ I – Rappel

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit.

§ II - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser **4 mètres** en tout point.

article 11 Uc– aspect extérieur

Aspect des matériaux

Pour toutes les constructions :

- L'emploi de tout type de tôle en toiture et façade est interdit, sauf intérêt architectural avéré.
- Les matériaux de construction destinés à être recouverts (type parpaings, briques creuses...) doivent être obligatoirement enduits.

article 12 Uc– stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur les espaces publics prévues à cet effet.

article 13 Uc– espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Sans objet

SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**Article 14 Uc – Possibilités maximales d'occupation des sols**

Non réglementé

Chapitre 4

ZONE Uh

Caractère du territoire concerné

Il s'agit d'une zone réservée aux activités économiques et industrielles.

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

article 1 Uh– occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions à usage d'habitation,
- les bâtiments et constructions à usage agricole,
- le stationnement de caravanes isolées sur terrains non-bâtis,
- les terrains de caravanage et les terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs.
- les carrières qui seraient susceptibles de nuire à l'aménagement ultérieur de la zone.
- les chenils autre que ceux liés à l'activité de gardiennage

article 2 Uh– occupations et utilisations du sol admises

Toutes les constructions sont autorisées à l'exception de celles spécifiées à l'article 1 Uh.

Sont admises sous conditions :

Les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage et à l'entretien des activités présentes, à condition d'être intégrées au volume du bâtiment abritant les activités et à condition que l'activité ne présente aucun risque pour les occupants.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

article 3 Uh– accès et voirie

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

Voiries :

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

article 4 Uh– desserte par les réseaux

§ I – eau

L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements en vigueur. Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

§ II – assainissement

♦ Eaux usées

- Pour les constructions qui le nécessite, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.
- L'évacuation des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement éventuel, sous réserve qu'une convention de rejet avec le gestionnaire de réseau ait été établie.
- L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou canalisations d'eaux pluviales est interdite.

♦ Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées dans le réseau collectif d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau collectif, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

§ III - électricité- téléphone

- Sur le domaine public, la création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains là où ces réseaux le sont déjà. Dans le cas

d'impossibilités techniques, ils seront scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

- Dans les parties privées et opérations d'ensemble (groupe d'habitations et lotissements), les réseaux d'électricité et de téléphone seront souterrains.

article 5 Uh– caractéristiques des terrains

Non réglementé

article 6 Uh– implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les nouvelles constructions doivent s'implanter à 5,00 m minimum de l'alignement des voies.
- Les extensions ou transformations de constructions existantes peuvent être exceptionnellement implantées dans le prolongement des anciennes constructions.

Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- les équipements collectifs d'intérêt général.

article 7 Uh– implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite, elles doivent l'être à une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, sans jamais être inférieure à 5 mètres.
- Les équipements collectifs d'intérêt général dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m² ne sont pas soumis à cette réglementation.
- Des règles plus contraignantes pourront être éventuellement fixées par les services de sécurité.

article 8 Uh– implantation des constructions sur une même propriété

Deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété devront être à une distance l'un de l'autre au moins égale à la hauteur de la plus grande des deux constructions sans jamais être inférieure à 6,00 mètres.

article 9 Uh– emprise au sol

Non réglementé

article 10 Uh– hauteur maximum des constructions

§ I – Rappel

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques cheminées et autres superstructures exclues.

§ II - Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser **15,00 mètres** à l'égout du toit sauf exceptions pour exigences techniques et économiques.
- Cette règle ne s'applique pas aux installations techniques et mécaniques indispensables au bon fonctionnement des activités présentes.

article 11 Uh– aspect extérieur

- Les constructions et installations ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.
- La couleur dominante de la façade ne doit pas être vive mais nuancée afin d'obtenir un ton*. Cette couleur peut être complétée en façade par les couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elle occupe une portion limitée de la façade.

article 12 Uh– stationnement

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

article 13 Uh– espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 100m² de places de stationnement.

SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

article 14 Uh–possibilités maximales d'occupation du sol

Non réglementé

* Le ton d'une couleur est le mélange de cette couleur avec du noir ou du blanc. On obtient ainsi des tons plus ou moins foncés ou plus ou moins clairs.



TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1

ZONE AUa

Caractère du territoire concerné

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à une urbanisation à court terme. Les secteurs identifiés devront respecter les principes décrits dans les orientations d'aménagement. L'implantation des constructions ne devra pas compromettre l'aménagement cohérent de la zone.

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

article 1 AUa – occupations et utilisations du sol interdites

- Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont en particulier interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques d'altération de la nappe phréatique, de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.
- les installations classées (sauf pressing),
- les bâtiments et constructions à usage agricole,
- le stationnement de caravanes sur terrains non-bâtis,
- les terrains de caravanage et les terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs.
- les installations et travaux divers :
 - les dépôts de véhicules hors d'usage,
 - les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction visés à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme,
- les carrières.
- tout logement d'animaux autre que familial, notamment les chenils ou enclos de plus de 3 chiens.

article 2 AUa – occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admises sous conditions :

Les constructions à usage artisanal, de commerces et de services sous réserve que ces activités ne produisent aucune gêne, ne soient la cause d'aucun stockage apparent et qu'elles ne fassent pas obstacle à un aménagement cohérent de la zone.

Secteurs de la Tonnelle, la Minée (Faubourg Saint-Jacques), La Croix Dauveau (Bourg) :

- Les opérations d'habitat groupé ou individuel à condition de respecter les orientations d'aménagement.

Sont admises sous conditions :

Les constructions à usage artisanal, de commerces et de services sous réserve que ces activités ne produisent aucune gêne, ne soient la cause d'aucun stockage apparent et qu'elles ne fassent pas obstacle à un aménagement cohérent de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**article 3 AUa – accès et voirie**

- Les accès et voirie doivent être conformes aux principes d'aménagement contenus dans les orientations particulières d'aménagement.
- Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès :

- Tout accès individuel sur la RD 5 est interdit.
- Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

Voiries :

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

article 4 AUa – desserte par les réseaux**§ I – eau**

L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements en vigueur. Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

§ II – assainissement**♦ Eaux usées**

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.
- L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou canalisations d'eaux pluviales est interdite.

♦ Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées dans le réseau collectif d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau collectif, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

§ III électricité- téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront souterrains.

Article 5 AUa– caractéristiques des terrains

Non-règlementé

article 6 AUa – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent s'implanter à 5 mètres minimum de l'alignement des voies.
- Toutefois, pour une meilleure composition urbaine, il pourra ne pas être tenu compte de l'alinéa précédent dans le cas de lotissement ou d'opérations groupées.
- Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
 - les équipements collectifs d'intérêt général.

article 7 AUa – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites.
- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite, elles doivent l'être à une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, sans jamais être inférieure à 3 mètres.
- Les bâtiments annexes d'une hauteur supérieure à 3,50 m et situés sur la limite séparative, doivent présenter une toiture à deux pans.
- Les équipements collectifs d'intérêt général dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m² ne sont pas soumis à cette réglementation.

article 8 AUa – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigus sur une même propriété doivent être implantés à une distance minimum de 3 mètres. Cette distance peut être réduite à 2 mètres, lorsque les façades en vis à vis ne possèdent pas de baies de pièces habitables et que les exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie peuvent être satisfaites par ailleurs.

article 9 AUa emprise au sol

L'emprise au sol correspondant à la projection verticale du volume de la construction au sol (y compris annexes), à l'exclusion des saillies tels que les balcons et les débords de toiture.

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie des terrains sauf pour les logements sociaux où l'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie des terrains.

article 10 AUa – hauteur maximum des constructions

§ I – rappel

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit.

§ II - hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser **6,00 mètres** à l'égout du toit.

article 11 AUa – aspect extérieur

Le permis de construire ou l'autorisation de clôture peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La création d'un remblai modifiant le niveau du sol naturel au droit d'une construction, ou visant à surélever celle-ci par rapport au sol du terrain naturel est autorisée à condition de ne pas dépasser 1,00 m de hauteur par rapport au terrain naturel.

§I – aspect des matériaux

Pour toutes les constructions :

- L'emploi de tout type de tôle en toiture et façade est interdit, sauf intérêt architectural avéré.
- Les matériaux de construction destinés à être recouverts (type parpaings, briques creuses...) doivent être obligatoirement enduits.

♦ **Façades**

Les couleurs seront obtenues à partir de sables locaux et chaux aériennes de teinte naturelle. Les enduits seront talochés lissés ou talochés grattés.

Sont autorisés :

- Les murs de pierre de taille, les chaînages, entourages de baies, corniches,.
- Le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut), le bois, le métal et les matériaux verriers.

♦ **Toitures**

- Les toitures des maisons d'habitation devront présenter une pente minimale de 22° ou 40% (à l'exclusion des toits terrasses). Les bâtiments annexes doivent présenter une pente sensiblement équivalente.
- Pour les constructions neuves, les toitures seront réalisées soit avec des matériaux traditionnels (ardoises, tuiles) de teintes vieillies.
- Les éléments vitrés seront acceptés.
- L'apport de tuiles neuves doit se faire en respectant les teintes mélangées anciennes.

§ II – percements : Ouvertures

Pour les constructions anciennes, les dispositions d'origine seront conservées dans toute la mesure du possible, les menuiseries seront placées en retrait, à mi-épaisseur de mur.

§ III – clôtures

En façade :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- Les clôtures en matériaux précaires ou sujets à vieillissement rapide (tôle, vieux matériaux de récupération...) sont interdits.
- Les murs enduits seront traités en harmonie de ton et de finition avec les façades des constructions.
- La hauteur limite des clôtures, haies et portails ne devra pas dépasser 1,80 m.

article 12 AUa – stationnement

Le stationnement doit être prévu en dehors des voies publiques.

Pour les logements, il est exigé un minimum de 2 places par logement, réalisées sur la parcelle.

article 13 AUa – espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Les espaces libres seront aménagés, plantés et entretenus.

SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

article 14 AUa – possibilités maximales d'occupation des sols

Non réglementé.

Chapitre 2

ZONE AUah

Caractère du territoire concerné

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à court terme à usage d'activités. Elle devra avoir fait l'objet d'une réflexion d'ensemble pour être urbanisée et devront respecter les principes décrits dans les orientations d'aménagement et l'annexe technique Loi Barnier.

Zone AUah 1 : activités économiques et industrielles

Zone AUah 2 : activités économiques, tertiaires et artisanales.

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

article 1 AUah – occupations et utilisations du sol interdites

Pour les deux zones : toute construction ou installation nouvelle (y compris parking, stockage...) est interdite à moins de 35 m de l'axe de la RD 58.

Zone AUah 1 : activités économiques et industrielles

- les constructions à usage d'habitation sauf utiles au gardiennage,
- les bâtiments et constructions à usage agricole,
- le stationnement de caravanes isolées sur terrains non-bâtis,
- les terrains de caravanage et les terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs.
- les carrières qui seraient susceptibles de nuire à l'aménagement ultérieur de la zone.
- les chenils

Zone AUah 2 : activités économiques, tertiaires et artisanales

- les constructions à usage d'habitation sauf utiles au gardiennage,
- les bâtiments et constructions à usage agricole,
- le stationnement de caravanes isolées sur terrains non-bâtis,
- les terrains de caravanage et les terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs.
- les carrières qui seraient susceptibles de nuire à l'aménagement ultérieur de la zone.
- les chenils
- les installations classées soumises à autorisation

article 2 AUah – occupations et utilisations du sol autorisées

Zone AUah 1 et AUah2 :

A condition de ne présenter ni risque ni gêne pour les riverains, toutes les constructions sont autorisées sauf celles visées à l'article 1 AUah.

Sont autorisées sous conditions :

Les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage et à l'entretien des activités présentes, à condition d'être intégrées au volume du bâtiment abritant les activités et à condition que l'activité ne présente aucun risque pour les occupants.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**article 3 AUah– accès et voirie**

Les accès et voirie doivent être conformes aux principes d'aménagement contenus dans les orientations particulières d'aménagement.

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès :

- Tout accès individuel sur la RD 58 est interdit.
- Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

Voiries :

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

article 4 AUah– desserte par les réseaux**§ I – eau**

L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements en vigueur. Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

§ II – assainissement**♦ Eaux usées**

- Pour les constructions qui le nécessite, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.
- L'évacuation des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement éventuel, sous réserve qu'une convention de rejet avec le gestionnaire de réseau ait été établie.
- L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou canalisations d'eaux pluviales est interdite.

♦ **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées dans le réseau collectif d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau collectif, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

article 5 AUah– caractéristiques des terrains

Non réglementé

article 6 AUah– implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les nouvelles constructions doivent s'implanter à 5,00 m minimum de l'alignement des voies sauf en bordure de la RD 58 où les constructions doivent s'implanter à 35 m minimum de l'axe de la voie (Cf. Orientations d'aménagement et annexe technique loi Barnier).
- Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
 - les équipements collectifs d'intérêt général.

article 7 AUah– implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions en limites séparatives sont autorisées à condition que l'ensemble de la zone ait fait l'objet d'une réflexion d'ensemble.
- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite, elles doivent l'être à une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, sans jamais être inférieure à 5 mètres.
- Les équipements collectifs d'intérêt général dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m² ne sont pas soumis à cette réglementation.
- Des règles plus contraignantes pourront être éventuellement fixées par les services de sécurité.

article 8 AUah– implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété devront être à une distance l'un de l'autre au moins égale à la hauteur de la plus grande des deux constructions sans jamais être inférieure à 4,00 mètres.

article 9 AUah– emprise au sol

Non réglementé

article 10 AUah– hauteur maximum des constructions

§ I – Rappel

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques cheminées et autres superstructures exclues.

§ II - Hauteur des constructions

zone Auah1 :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser **15,00 mètres** à l'égout du toit.

zone Auah2 :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser **10,00 mètres** à l'égout du toit.

Ces règles ne s'applique pas aux installations techniques et mécaniques indispensables au bon fonctionnement des activités présentes (cheminées, etc...).

article 11 AUah– aspect extérieur

- Les constructions et installations ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.
- La couleur dominante de la façade ne doit pas être vive mais nuancée afin d'obtenir un ton*. Cette couleur peut être complétée en façade par les couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elle occupe une portion limitée de la façade.

article 12 AUah– stationnement

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

article 13 AUah– espaces libres et plantations – espaces boisés classés

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 100m² de places de stationnement.
- Les espaces libres situés à moins de 35 m de l'axe de la RD 58 devront être plantées conformément aux orientations d'aménagement.
- Dans le cadre de l'aménagement des deux zones, les zones tampon de 50 m d'emprise préconisées dans les orientations d'aménagement devront être réalisées.

* Le ton d'une couleur est le mélange de cette couleur avec du noir ou du blanc. On obtient ainsi des tons plus ou moins foncés ou plus ou moins clairs.

SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

article 14 AUah–possibilités maximales d'occupation du sol

Non réglementé



TITRE IV

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES**

Chapitre 1

ZONE N

Caractère du territoire concerné

Il s'agit d'une zone naturelle où les aménagements et extensions modérés de constructions existantes sont autorisés. Des secteurs N_ℓ délimitent les zones naturelles consacrées à des activités de loisirs.

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

article 1 N – occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles visées à l'article 2 N.

article 2 N – occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- Les constructions techniques et d'infrastructure d'intérêt général, dans la mesure où leur insertion dans l'environnement est bonne.
- L'extension des constructions existantes y compris la construction d'annexes, à condition qu'elle n'excède pas 30% de leur surface hors œuvre brute (SHOB) à la date d'approbation du PLU.
- Le changement de destination de tout bâtiment présentant un intérêt architectural, permettant de garantir la qualité de l'aménagement effectué.

Zone N_ℓ:

Sont autorisés les bâtiments et installations publics destinés à la pratique des loisirs.

Zone N_{ℓa} :

Sont autorisés les bâtiments et installations liées à l'activité de l'aérodrome privé au sud-est de la commune.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

article 3 N – accès et voirie

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

article 4 N – desserte par les réseaux

§ I – eau

- L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements en vigueur. Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage peut être admise éventuellement dans certains cas pour les constructions autres qu'à usage d'habitation.

§ II – assainissement

♦ *Eaux usées*

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis. Ce dispositif ne peut être autorisé que sous réserve du respect de la réglementation en vigueur (arrêtés techniques du 6 mai 1996 explicités par la circulaire n° 97-49 du 22 mai 1997 et les textes qui les modifieront) et dans certains cas, sous réserve d'une étude particulière de faisabilité.
- Tout rejet d'un système d'assainissement non collectif dans un milieu hydraulique artificiel doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service de la police de l'eau.

♦ *Eaux pluviales*

Les eaux pluviales doivent être traitées in situ.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

§ III électricité- téléphone

Non réglementé

article 5 N – caractéristiques des terrains

Les terrains doivent permettre la mise en place d'un système d'assainissement individuel réglementaire.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la configuration des terrains, la nature du sol, la présence éventuelle de nappe affleurante ou l'absence d'exutoire acceptable peuvent

être de nature à rendre impossible des projets nécessitant un dispositif d'assainissement autonome.

article 6 N – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent s'implanter à 5 mètres minimum de l'alignement des voies.
- Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
 - les équipements collectifs d'intérêt général.
 - les pignons et annexes de constructions bordées par un chemin piéton
 - les aménagements et extensions de bâtiments existants si c'est au prolongement du bâti existant

article 7 N – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites.
- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite, elles doivent l'être à une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, sans jamais être inférieure à 3 mètres.
- Les bâtiments annexes d'une hauteur supérieure à 3,50 m et situés sur la limite séparative, doivent présenter une toiture à deux pans.
- Les équipements collectifs d'intérêt général dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m² ne sont pas soumis à cette réglementation.

article 8 N – implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé

article 9 N – emprise au sol

Non réglementé

article 10 N – hauteur maximum des constructions

§ I – rappel

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit.

§ II – hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à la hauteur de la construction déjà existante.

article 11 N – aspect extérieur

- Les matériaux de construction destinés à être recouverts (type parpaings, briques creuses...) doivent être obligatoirement enduits.
- L'aspect extérieur des extensions autorisées doit être compatible avec celui des constructions existantes.
- Concernant les abris destinés aux animaux, le bardage bois sans brillance ou les bacs aciers doivent être utilisés. Les couleurs employées devront garantir une bonne intégration de la construction dans le paysage.

article 12 N – stationnement

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

Pour les logements, il est exigé un minimum de 2 places par logement, réalisées sur la parcelle.

article 13 N – espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Les haies, alignements d'arbres et arbres isolés figurant sur les documents graphiques seront conservés au titre de l'article L.123.1 alinéa7, leur suppression sera subordonnée à l'autorisation du maire.

SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**article 14 N – possibilités maximales d'occupation des sols**

Non réglementé

Chapitre 2

ZONE Np/Npi

Caractère du territoire concerné

La zone Np est une zone de protection renforcée qui concerne le coteau boisé. Sauf exception, toute construction y est interdite. L'indice i se rapporte au caractère inondable de la vallée de la Creuse (Cf. plan de zonage).

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

article 1 Np/Npi -occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions sont interdites, excepté celles visées à l'article 2 Np.

article 2 Np/Npi – occupations et utilisations du sol autorisées à condition que le terrain soit déclaré constructible.

- Les constructions techniques et d'infrastructure d'intérêt général, dans la mesure où leur insertion dans l'environnement est bonne.
- Les travaux et aménagements nécessaires à la gestion des milieux naturels et à l'entretien du réseau hydrographique.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

article 3 Np/Npi – accès et voirie

Les accès et voiries doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

article 4 Np/Npi – desserte par les réseaux

Sans objet

article 5 Np/Npi – caractéristiques des terrains

Non réglementé

article 6 Np/Npi – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent s'implanter à 5 mètres minimum de l'alignement des voies.
- Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
 - les équipements collectifs d'intérêt général.
 - les pignons et annexes de constructions bordées par un chemin piéton
 - les aménagements et extensions de bâtiments existants si c'est au prolongement du bâti existant

article 7 Np/Npi – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites ou à 3 mètres minimum.
- Les équipements collectifs d'intérêt général dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m² ne sont pas soumis à cette réglementation.

article 8 Np/Npi – implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé

article 9 Np/Npi – emprise au sol

Non réglementé

article 10 Np/Npi – hauteur maximum des constructions

Sans objet

article 11 Np/Npi – aspect extérieur

Sans objet

article 12 Np/Npi – stationnement

Sans objet

article 13 Np/Npi – espaces libres et plantations – espaces boisés classés

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130. 1 du Code de l'Urbanisme.
- Les haies, alignements d'arbres et arbres isolés figurant sur les documents graphiques seront conservés au titre de l'article L.123.1 alinéa7, leur suppression sera subordonnée à l'autorisation du maire.

SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**article 14 Np/Npi – possibilités maximales d'occupation des sols**

Non réglementé

Chapitre 3

ZONE Ne

Caractère du territoire concerné

Il s'agit de secteurs de capacité limitée et formés à l'origine de noyaux de constructions isolées. Dans ces zones de type hameaux, sont encouragés la réhabilitation de l'habitat existant et son extension modérée. La construction neuve est autorisée à condition de s'insérer dans le bâti existant.

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

article 1 Ne– occupations et utilisations du sol interdites

A l'exception de ce qui est spécifié à l'article 1 Ne, tout est interdit, et notamment :

- les installations classées,
- les bâtiments et constructions à usage agricole,
- le stationnement de caravanes isolées sur terrains non-bâtis,
- les terrains de caravanage et les terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs.
- les installations et travaux divers :
 - les dépôts de véhicules hors d'usage,
 - les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction visés à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme,
- les carrières

article 2 Ne– occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- La construction neuve est autorisée à condition de s'insérer dans le bâti existant.
- La reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie, sous réserve du respect de l'article 11 et sous réserve que son volume soit identique au volume initial.
- L'extension des constructions existantes y compris la construction d'annexes, à condition qu'elle n'excède pas 40% de leur surface hors œuvre brute (SHOB) à la date d'approbation du PLU.
- Le changement de destination d'un bâtiment existant présentant un intérêt architectural à condition de respecter les règles de réciprocité au regard des activités agricoles.
- Les constructions à usage artisanal, de commerces et de services sous réserve que ces activités ne produisent aucune gêne, ne soient la cause d'aucun stockage apparent et qu'elles ne fassent pas obstacle à un aménagement cohérent de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

article 3 Ne– accès et voirie

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès :

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

- Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

Voiries :

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

article 4 Ne– desserte par les réseaux

§ I – eau

L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements en vigueur. Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

§ II – assainissement

♦ eaux usées

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis. Ce dispositif ne peut être autorisé que sous réserve du respect de la réglementation en vigueur (arrêtés techniques du 6 mai 1996 explicités par la circulaire n° 97-49 du 22 mai 1997 et les textes qui les modifieront) et dans certains cas, sous réserve d'une étude particulière de faisabilité.
- L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou canalisations d'eaux pluviales est interdite.
- Tout rejet d'un système d'assainissement non collectif dans un milieu hydraulique artificiel doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service de la police de l'eau.

♦ eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être traitées in situ.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Article 5 Ne– caractéristiques des terrains

Afin de conserver le caractère typique de hameau rural et de respecter la morphologie des lieux, les terrains doivent avoir une taille minimum de 1000 m² pour être construits.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les terrains doivent permettre la mise en place d'un système d'assainissement individuel réglementaire.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la configuration des terrains, la nature du sol, la présence éventuelle de nappe affleurante ou l'absence d'exutoire acceptable peuvent être de nature à rendre impossible des projets nécessitant un dispositif d'assainissement autonome.

article 6 Ne – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent s'implanter à 5 mètres minimum de l'alignement des voies.
- Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
 - les équipements collectifs d'intérêt général.
 - les pignons et annexes de constructions bordées par un chemin piéton
 - les aménagements et extensions de bâtiments existants si c'est au prolongement du bâti existant

article 7 Ne– implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites.
- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite, elles doivent l'être à une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, sans jamais être inférieure à 3 mètres.
- Les bâtiments annexes d'une hauteur supérieure à 3,50 m et situés sur la limite séparative, doivent présenter une toiture à deux pans.
- Les équipements collectifs d'intérêt général dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m² ne sont pas soumis à cette réglementation.

article 8 Ne - implantation des constructions sur une même propriété

Les bâtiments non contigus sur une même propriété doivent être implantés à une distance minimum de 3 mètres.

article 9 Ne - emprise au sol

L'emprise au sol correspondant à la projection verticale du volume de la construction au sol (y compris annexes), à l'exclusion des saillies tels que les balcons et les débords de toiture.

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie des terrains.

article 10 Ne – hauteur maximum des constructions

§ I – rappel

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit.

§ II - hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est fixée à un étage sur rez-de-chaussée et ne doit pas dépasser 7 mètres.
- Cette règle ne s'applique pas à l'agrandissement des constructions existantes pour lesquelles la hauteur sera autorisée dans la limite de l'existant.

article 11 Ne – aspect extérieur

Le permis de construire ou l'autorisation de clôture peuvent être refusés ou être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La création d'un remblai modifiant le niveau du sol naturel au droit d'une construction, ou visant à surélever celle-ci par rapport au sol du terrain naturel est autorisée à condition de ne pas dépasser 1,00 m de hauteur par rapport au terrain naturel.

§I – aspect des matériaux

Pour toutes les constructions :

- L'emploi de tout type de tôle en toiture et façade est interdit, sauf intérêt architectural avéré.
- Les matériaux de construction destinés à être recouverts (type parpaings, briques creuses...) doivent être obligatoirement enduits.

♦ **Façades**

Les couleurs seront obtenues à partir de sables locaux et chaux aériennes de teinte naturelle. Les enduits seront talochés lissés ou talochés grattés.

Sont autorisés :

- Les murs de pierre de taille, les chaînages, entourages de baies, corniches,.
- Le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut), le bois, le métal et les matériaux verriers.

♦ **Toitures**

- Les toitures des maisons d'habitation devront présenter une pente minimale de 22° ou 40% (à l'exclusion des toits terrasses). Les bâtiments annexes doivent présenter une pente sensiblement équivalente.
- Pour les constructions neuves, les toitures seront réalisées avec des matériaux traditionnels : **ardoises ou tuiles plates ou planes** de teintes vieilles.
- Les éléments vitrés seront acceptés.
- L'apport de tuiles neuves doit se faire en respectant les teintes mélangées anciennes.

§ II – percements : Ouvertures

Pour les constructions anciennes, les dispositions d'origine seront conservées dans toute la mesure du possible ; les menuiseries seront placées en retrait, à mi-épaisseur de mur.

§ III – clôtures

En façade :

Les clôtures ne sont pas obligatoires, si elles sont réalisées, elles devront être compatibles avec les réalisations voisines existantes.

- Les clôtures en matériaux précaires ou sujets à vieillissement rapide (tôle, vieux matériaux de récupération...) sont interdits.
- Les murs enduits seront traités en harmonie de ton et de finition avec les façades des constructions.
- La hauteur limite des clôtures, haies et portails ne devra pas dépasser 1,80 m.

article 12 Ne– stationnement

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les logements, il est exigé un minimum de 2 places par logement, réalisées sur la parcelle.

article 13 Ne– espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Les alignements d'arbres et arbres isolés figurés graphiquement sur le plan seront conservés au titre de l'article L.123.1 alinéa7 du Code de l'Urbanisme, leur suppression sera subordonnée à l'autorisation du maire.

SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

article 14 Ne– possibilités maximales d'occupation des sols

Non réglementé.



TITRE V
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 1

ZONE A

Caractère du territoire concerné

Cette zone est destinée à l'activité agricole. Elle concerne à la fois les terres reconnues pour leur valeur agronomique, économique ou biologique, ainsi que les sièges d'exploitation et tout bâtiment agricole. L'indice i se rapporte au caractère inondable de la zone.

Secteurs :

Ap : Zone agricole protégée où la construction est exclue (enjeux paysagés)

Ai : Zone agricole à caractère inondable : toute nouvelle construction de siège d'exploitation agricole est interdite.

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

article 1– occupations et utilisations du sol interdites

Zone A :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles liées et nécessaires :

- à l'exploitation agricole,
- aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère de la zone.

Zone Ap et Ai :

Sont interdits, toutes constructions autres que celles autorisées à l'article 2 Ap.

article 2– occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Zone A :

- Les nouvelles constructions, à condition de se situer dans le prolongement de l'activité agricole (laboratoire de transformation, local de vente, ferme pédagogique, ferme auberge, ferme équestre,...) ou ayant pour support l'exploitation agricole (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, ...).
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où leur insertion dans l'environnement est bonne.
- Les travaux et aménagements nécessaires à la gestion des milieux naturels et à l'entretien du réseau hydrographique.

Zone Ap et Ai :

- Les travaux et aménagements nécessaires à la gestion des milieux naturels et à l'entretien du réseau hydrographique.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

article 3 A – accès et voirie

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

Voiries :

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

article 4 A – desserte par les réseaux

§ I – eau

- L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements en vigueur. Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage peut être admise éventuellement dans certains cas pour les constructions autres qu'à usage d'habitation.

§ II – assainissement

♦ Eaux usées

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe.
- L'évacuation des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement éventuel, sous réserve qu'une convention de rejet avec le gestionnaire de réseau ait été établie.
- En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif ne peut être autorisé que sous réserve du respect de la réglementation en vigueur (arrêtés techniques du 6 mai 1996 explicités par la circulaire n° 97-49 du 22 mai 1997 et les textes qui les modifieront) et dans certains cas, sous réserve d'une étude particulière de faisabilité.
- L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou canalisations d'eaux pluviales est interdite.
- Tout rejet d'un système d'assainissement non collectif dans un milieu hydraulique artificiel doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service de la police de l'eau.

♦ Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être traitées in situ.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

§ III électricité- téléphone

Non réglementé

article 5 A– caractéristiques des terrains

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les terrains doivent permettre la mise en place d'un système d'assainissement individuel réglementaire.

En l'absence d'assainissement collectif, la configuration des terrains, la nature du sol, la présence éventuelle de nappe affleurante ou l'absence d'exutoire acceptable peuvent être de nature à rendre impossible des projets nécessitant un dispositif d'assainissement autonome.

article 6 A– implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions à usage d'habitation doivent s'implanter à l'alignement ou à 5 mètres minimum des emprises existantes à modifier ou à créer, pour les chemins ruraux, l'implantation se fera à 3 mètres minimum des emprises.

Les nouvelles constructions à usage agricole doivent s'implanter à 20,00 m minimum des emprises des voies.

- Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
 - Les équipements collectifs d'intérêt général.
 - Les constructions s'alignant avec des bâtiments agricoles existants situés à moins de 20,00 m de l'emprise des voies.

article 7 A– implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions non agricoles peuvent s'implanter sur les limites.

Lorsque ces constructions ne sont pas implantées en limite, elles doivent l'être à une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Les bâtiments annexes d'une hauteur supérieure à 3,50 m et situés sur la limite séparative, doivent présenter une toiture à deux pans.

- Pour les bâtiments agricoles, ils seront implantés à 5 mètres minimum.
- Les équipements collectifs d'intérêt général dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m² ne sont pas soumis à cette réglementation.

article 8 A– implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé

article 9 A– emprise au sol

Non réglementé

article 10 A– hauteur maximum des constructions**§ I – rappel**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, sauf extension de l'existant.

§ II - hauteur des constructions

La hauteur des constructions est fixée à un étage sur rez-de-chaussée et ne doit pas dépasser 7 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions agricoles,
- à l'agrandissement des constructions pour lesquelles la hauteur sera autorisée dans la limite de l'existant.

article 11 A– aspect extérieur**Pour les constructions à usage d'habitation et annexes :**

Le permis de construire ou l'autorisation de clôture peuvent être refusés ou être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La création d'un remblai modifiant le niveau du sol naturel au droit d'une construction, ou visant à surélever celle-ci par rapport au sol du terrain naturel est autorisée à condition de ne pas dépasser 1,00 m de hauteur par rapport au terrain naturel.

§I – aspect des matériaux

Pour toutes les constructions :

- L'emploi de la tôle ondulée métallique est interdit.
- Les matériaux de construction destinés à être recouverts (type parpaings, briques creuses...) doivent être obligatoirement enduits.

♦ Façades

Les couleurs seront obtenues à partir de sables locaux et chaux aériennes de teinte naturelle. Les enduits seront talochés lissés ou talochés grattés.

Sont autorisés :

- Les murs de pierre de taille, les chaînages, entourages de baies, corniches,.
- Le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut), le bois, le métal et les matériaux verriers.

♦ **Toitures**

- Les toitures des maisons d'habitation devront présenter une pente minimale de 22° ou 40% (à l'exclusion des toits terrasses). Les bâtiments annexes doivent présenter une pente sensiblement équivalente.
- Pour les constructions neuves, les toitures seront réalisées soit avec des matériaux traditionnels : **ardoises ou tuiles plates ou planes** de teintes vieilles.
- Les éléments vitrés seront acceptés.
- L'apport de tuiles neuves doit se faire en respectant les teintes mélangées anciennes.
- Les tuiles canal posées sur supports ondulés, peuvent être autorisées, dans ce cas, les extrémités de plaques doivent être dissimulées.

§ II – percements : Ouvertures

Pour les constructions anciennes, les dispositions d'origine seront conservées dans toute la mesure du possible ; les menuiseries seront placées en retrait, à mi-épaisseur de mur.

§ III – clôtures

En façade :

Les clôtures ne sont pas obligatoires, si elles sont réalisées, elles devront être compatibles avec les réalisations voisines existantes.

- Les clôtures en matériaux précaires ou sujets à vieillissement rapide (tôle, vieux matériaux de récupération...) sont interdits.
- Les murs enduits seront traités en harmonie de ton et de finition avec les façades des constructions.
- La hauteur limite des clôtures, haies et portails ne devra pas dépasser 1,80 m.

Pour les bâtiments agricoles :

L'emploi de tôles ondulées métalliques est pros crit ainsi que tous matériaux présentant une brillance. L'utilisation de bardages bois et de bac acier est recommandée.

Zone Ap : Pour tout bâtiment autorisé dans la zone, l'emploi de tôles ondulées métalliques est pros crit ainsi que tous matériaux présentant une brillance. L'utilisation de bardages bois est recommandée.

article 12 A– stationnement

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

Pour les logements, il est exigé un minimum de 2 places par logement, réalisées sur la parcelle.

article 13 A– espaces libres et plantations – espaces boisés classes

- Les espaces boisés classés représentés graphiquement sont soumis aux dispositions de l'article L 130. 1 du Code de l'Urbanisme.
- Les alignements d'arbres et arbres isolés figurés graphiquement sur le plan seront conservés au titre de l'article L.123.1 alinéa7 du Code de l'Urbanisme, leur suppression sera subordonnée à l'autorisation du maire.

SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**article 14 A– possibilités maximales d'occupation des sols**

Non réglementé



Partie spéciale ZONES INONDABLES

Chapitre 1

ZONE Uai

Caractère du territoire concerné

Il s'agit des bourgs anciens de Lilette et du Faubourg Saint-Jacques de Buxeuil qui ont vocation à l'habitat, aux commerces et aux services et qui se caractérisent par la densité du bâti et l'alignement des constructions. L'indice i sur le plan de zonage indique le caractère inondable de la zone.

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

Article 1 Uai– occupations et utilisations du sol interdites

• Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations.

Sont en particulier interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques d'altération de la nappe phréatique, de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

- les installations classées (sauf pressing),
- les bâtiments et constructions à usage agricole,
- le stationnement de caravanes sur terrains non-bâti,
- les terrains de caravanage et les terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les installations et travaux divers :
 - les dépôts de véhicules hors d'usage,
 - tous les affouillements et exhaussements de sol,
- les carrières.
- tout logement d'animaux autre que familial, notamment les chenils ou enclos de plus de trois chiens.
- les stations d'épuration (Cf. arrêté du 22/12/1994 en annexe) ;

Article 2 Uai– occupations et utilisations du sol admises sous conditions

**Les constructions non citées à l'article 1 Uai sont autorisées.
et notamment les constructions à usage d'habitation**

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage artisanal, de commerces et de services sous réserve que ces activités ne produisent aucune gêne, ne soient la cause d'aucun stockage apparent et qu'elles ne fassent pas obstacle à un aménagement cohérent de la zone.

- Les constructions techniques et d'infrastructure d'intérêt général, dans la mesure où leur insertion dans l'environnement est bonne et dans la mesure où il est impossible techniquement de réaliser ces constructions ailleurs.

- L'extension des constructions existantes est limitée à 30 % de la SHOB.

Toutes ces constructions sont autorisées à condition de prendre toutes les mesures destinées à réduire leur vulnérabilité face au risque inondation (Cf. annexe 1, p.86)

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 Uai– accès et voirie

- Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès :

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

- Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

Voiries :

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article 4 Uai– desserte par les réseaux

Il est rappelé que les réseaux enterrés sont particulièrement vulnérables au risque inondation.

§ I – eau potable

L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements en vigueur. Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

§ II – assainissement

Il est préconisé l'installation de clapets anti-retour

♦ Eaux usées

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.
- L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou canalisations d'eaux pluviales est interdite.

♦ Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées dans le réseau collectif d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau collectif, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

§ III - électricité- téléphone

Les installations EDF-GDF, télécom... doivent être étanches et placées à 50 cm au-dessus du niveau de la ligne des plus hautes eaux connues.

- Sur le domaine public, la création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains là où ces réseaux le sont déjà. Dans le cas d'impossibilités techniques, ils seront scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.
- Dans les parties privées et opérations d'ensemble (groupe d'habitations et lotissements), les réseaux d'électricité et de téléphone seront souterrains.

Article 5 Uai– caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6 Uai – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent s'implanter à l'alignement.
- Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
 - les équipements collectifs d'intérêt général.
- Pour permettre une meilleure composition urbaine, les constructions pourront être réalisées en retrait par rapport à l'alignement si c'est au prolongement du bâti existant ou à condition qu'elles comprennent des éléments en retour joignant l'alignement.
- Les extensions ou transformations de constructions existantes peuvent être exceptionnellement implantées dans le prolongement des anciennes constructions.

Article 7 Uai – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites.
- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite, elles doivent l'être à une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, sans jamais être inférieure à 3 mètres.
- Les bâtiments annexes d'une hauteur supérieure à 3,50 m et situés sur la limite séparative, doivent présenter une toiture à deux pans.
- Les équipements collectifs d'intérêt général dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m² ne sont pas soumis à cette réglementation.

Article 8 Uai – implantation des constructions sur une même propriété

Les bâtiments non contigus sur une même propriété doivent être implantés à une distance minimum de 3 mètres.

Article 9 Uai – emprise au sol

Non réglementé

Article 10 Uai – hauteur maximum des constructions

§ I – Rappel

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit.

§ II - Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres.
- Cette règle ne s'applique pas à l'agrandissement des constructions pour lesquelles la hauteur sera autorisée dans la limite de l'existant.

Article 11 Uai– aspect extérieur

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

§I - Constructions autorisées dans la zone

- Les constructions apparentées aux styles traditionnels locaux devront présenter un caractère, des dispositions de volume, de façade et de toiture compatibles avec ceux-ci.
- Les constructions annexes seront traitées suivant les principes énoncés ci-avant.
Les bâtiments à caractère précaire ou dont le vieillissement des matériaux constitutifs est rapide seront proscrits.
- La création d'un remblai modifiant le niveau du sol naturel au droit d'une construction, ou visant à surélever celle-ci par rapport au sol naturel est interdite sauf contraintes techniques d'implantation.
Dans ce cas, le remblai autorisé doit être lié à une construction dont la surface est inférieure à 400 m² et doit être limité à 0,50 m de hauteur.

§II – Aspect des matériaux

Pour les cloisons, revêtement et matériaux d'isolation, il est préconisé l'utilisation de matériaux résistants à l'eau ou s'enlevant facilement : ex : plâtre hydrofugé, enduit en mortier de ciment de chaux, PVC, faïence ; papier peint, tapis ...

Pour toutes les constructions :

- L'emploi de tout type de tôle en toiture et façade est interdit, sauf intérêt architectural avéré.
- Les matériaux de construction destinés à être recouverts (type parpaings, briques creuses...) doivent être obligatoirement enduits.

♦ Façades

Les couleurs seront obtenues à partir de sables locaux et chaux aériennes de teinte naturelle. Les enduits seront talochés lissés ou talochés grattés.

Sont autorisés :

- Les murs de pierre de taille, les chaînages, entourages de baies, corniches.
- Le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut), le bois, le métal et les matériaux verriers.

♦ **Toitures**

- Les toitures des maisons d'habitation devront présenter une **pente minimale de 22° ou 40%** (à l'exclusion des toits terrasses). Les bâtiments annexes doivent présenter une pente sensiblement équivalente.
- Pour les constructions neuves, les toitures seront réalisées avec des matériaux de couverture traditionnels : **ardoises, tuiles plates ou planes de teintes vieilles**.
- L'apport de tuiles neuves doit se faire en respectant les teintes mélangées anciennes.
- Les éléments vitrés seront acceptés.

§ III – Percements : Ouvertures

Pour les constructions anciennes, les dispositions d'origine seront conservées dans toute la mesure du possible. Les menuiseries seront placées en retrait, à mi-épaisseur de mur.

§ VI – Clôtures

- *Les clôtures pleines sont interdites. Il est obligatoire d'utiliser des matériaux (grillage, haie, claustra en bois...) permettant de laisser passer l'eau.*
- Les clôtures en matériaux précaires ou sujets à vieillissement rapide (tôle, vieux matériaux de récupération...) seront proscrites.
- Les murs enduits seront traités en harmonie de ton et de finition avec les façades des constructions.
- La hauteur limite des clôtures ne devra pas dépasser 2,00 m, sauf si une hauteur supérieure est justifiée par un mode particulier d'occupation du sol (ex : tennis...) ou pour des raisons de sécurité publique.

Article 12 Uai – stationnement

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

Article 13 Uai – espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 Uai – Possibilités maximales d'occupation des sols

Non réglementé

Chapitre 2

ZONE Ubi

Caractère du territoire concerné

Il s'agit de l'extension de l'urbanisation, généralement sous la forme pavillonnaire, et organisée parfois sous la forme de lotissement. L'indice i sur le plan de zonage indique le caractère inodorable de la zone.

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

Article 1 Ubi– occupations utilisations du sol interdites:

- Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont en particulier interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques d'altération de la nappe phréatique, de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.
- les installations classées (sauf pressing),
- les bâtiments et constructions à usage agricole,
- le stationnement de caravanes sur terrains non-bâtis,
- les terrains de caravanage et les terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les installations et travaux divers :
 - les dépôts de véhicules hors d'usage,
 - tous les affouillements et exhaussements de sol,
- les carrières.
- tout logement d'animaux autre que familial, notamment les chenils ou enclos de plus de 3 chiens.
- les stations d'épuration (Cf. arrêté du 22/12/1994 en annexe) ;

Article 2 Ubi– occupations et utilisations du sol admises

Les constructions non citées à l'article 1 Ubi sont autorisées.

et notamment les constructions à usage d'habitation

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage artisanal, de commerces et de services sous réserve que ces activités ne produisent aucune gêne, ne soient la cause d'aucun stockage apparent et qu'elles ne fassent pas obstacle à un aménagement cohérent de la zone.
- Les constructions techniques et d'infrastructure d'intérêt général, dans la mesure où leur insertion dans l'environnement est bonne et dans la mesure où il est impossible techniquement de réaliser ces constructions ailleurs.
- L'extension des constructions existantes est limitée à 30 % de la SHOB.

Toutes ces constructions sont autorisées à condition de prendre toutes les mesures destinées à réduire leur vulnérabilité face au risque inondation (Cf. annexe 1, p.86)

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 Ubi – accès et voirie

- Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès :

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

- Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

Voiries :

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article 4 Ubi– desserte par les réseaux

Il est rappelé que les réseaux enterrés sont particulièrement vulnérables au risque inondation.

§ I – eau

L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements en vigueur. Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

§ II – assainissement

Il est préconisé l'installation de clapets anti-retour

♦ Eaux usées

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.
- L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou canalisations d'eaux pluviales est interdite.

♦ Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées dans le réseau collectif d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau collectif, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

§ III électricité- téléphone

Les installations EDF-GDF, télécom... doivent être étanches et placées à 50 cm au-dessus du niveau de la ligne des plus hautes eaux connues.

- Sur le domaine public, la création et l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains là où ces réseaux le sont déjà.
- Dans les parties privées et opérations d'ensemble (groupe d'habitations et lotissements), les réseaux d'électricité et de téléphone seront souterrains.

Article 5 Ubi– caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6 Ubi– implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent s'implanter à 5 mètres minimum de l'alignement des voies.
- Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
 - les équipements collectifs d'intérêt général.
 - les pignons et annexes de constructions bordées par un chemin piéton
 - les aménagements et extensions de bâtiments existants si c'est au prolongement du bâti existant

article 7 Ubi– implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites.
- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite, elles doivent l'être à une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, sans jamais être inférieure à 3 mètres.
- Les bâtiments annexes d'une hauteur supérieure à 3,50 m et situés sur la limite séparative, doivent présenter une toiture à deux pans.

- Les équipements collectifs d'intérêt général dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m² ne sont pas soumis à cette réglementation.

article 8 Ubi– implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigus sur une même propriété doivent être implantés à une distance minimum de 3 mètres.

article 9 Ubi– emprise au sol

L'emprise au sol correspondant à la projection verticale du volume de la construction au sol, à l'exclusion des saillies tels que les balcons et les débords de toiture.

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie des terrains sauf pour les logements sociaux où l'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie des terrains.

article 10 Ubi– hauteur maximum des constructions

§ I – Rappel

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit.

§ II - Hauteur des constructions

règle :

La hauteur des constructions à usage d'habitation est fixée à un étage sur rez-de-chaussée et ne doit pas dépasser 6 mètres.

- Cette règle ne s'applique pas à l'agrandissement des constructions pour lesquelles la hauteur sera autorisée dans la limite de l'existant.
- Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt public.

article 11 Ubi– aspect extérieur

Le permis de construire ou l'autorisation de clôture peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- La création d'un remblai modifiant le niveau du sol naturel au droit d'une construction, ou visant à surélever celle-ci par rapport au sol naturel est interdite sauf contraintes techniques d'implantation.

Dans ce cas, le remblai autorisé doit être lié à une construction dont la surface est inférieure à 400 m² et doit être limité à 0,50 m de hauteur.

§I – Aspect des matériaux

Pour les cloisons, revêtement et matériaux d'isolation, il est préconisé l'utilisation de matériaux résistants à l'eau ou s'enlevant facilement : ex : plâtre hydrofugé, enduit en mortier de ciment de chaux, PVC, faïence ; papier peint, tapis ...

Pour toutes les constructions :

- L'emploi de tout type de tôle en toiture et façade est interdit, sauf intérêt architectural avéré.
- Les matériaux de construction destinés à être recouverts (type parpaings, briques creuses...) doivent être obligatoirement enduits.

♦ Façades

Les couleurs seront obtenues à partir de sables locaux et chaux aériennes de teinte naturelle. Les enduits seront talochés lissés ou talochés grattés.

Sont autorisés :

- Les murs de pierre de taille, les chaînages, entourages de baies, corniches,.
- Le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut), le bois, le métal et les matériaux verriers.

♦ Toitures

- Les toitures des maisons d'habitation devront présenter une pente minimale de 22° ou 40% (à l'exclusion des toits terrasses). Les bâtiments annexes doivent présenter une pente sensiblement équivalente.
- Pour les constructions neuves, les toitures seront réalisées avec des matériaux traditionnels (ardoises, tuiles) de teintes vieillies.
- L'apport de tuiles neuves doit se faire en respectant les teintes mélangées anciennes.
- Les éléments vitrés seront acceptés.

§ II– Percements : Ouvertures

Pour les constructions anciennes, les dispositions d'origine seront conservées dans toute la mesure du possible ; les menuiseries seront placées en retrait, à mi-épaisseur de mur.

§ III – Clôtures

En façade :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- *Les clôtures pleines sont interdites. Il est obligatoire d'utiliser des matériaux (grillage, haie, claustra en bois...) permettant de laisser passer l'eau.*
- Les clôtures en matériaux précaires ou sujets à vieillissement rapide (tôle, vieux matériaux de récupération...) sont interdits.

- Les murs enduits seront traités en harmonie de ton et de finition avec les façades des constructions.
- La hauteur limite des clôtures, haies et portails ne devra pas dépasser 1,80 m.

Article 12 Ubi – stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.
Pour les logements, il est exigé un minimum de 2 places par logement, réalisées sur la parcelle.

article 13 Ubi– espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre au moins par 100m² de places de stationnement pour les constructions liées aux activités.

SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 Ubi – Possibilités maximales d'occupation des sols

Non réglementé

Chapitre 3

ZONE Ni

Caractère du territoire concerné

Il s'agit d'une zone naturelle où les aménagements et extensions modérés de constructions existantes sont autorisés. Des secteurs N~~l~~ délimitent les zones naturelles consacrées à des activités de loisirs. L'indice i sur le plan de zonage indique le caractère inondable de la zone.

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

article 1 Ni – occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles visées à l'article 2 Ni.

article 2 Ni – occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- Les constructions techniques et d'infrastructure d'intérêt général, dans la mesure où leur insertion dans l'environnement est bonne et dans la mesure où il est impossible techniquement de réaliser ces constructions ailleurs.
- L'extension des constructions existantes y compris la construction d'annexes, à condition qu'elle n'excède pas 30% de leur surface hors œuvre brute (SHOB) à la date d'approbation du PLU.

Zone Ni.

Etant donné le caractère inondable de la zone, seuls sont autorisés les équipements publics destinés à la pratique des loisirs inférieurs à 20 m² de SHOB, à condition de prendre les mesures destinées à réduire la vulnérabilité des constructions et d'assurer la sécurité du public (Cf. annexes zones inondables p.70).

Toutes ces constructions sont autorisées à condition de prendre toutes les mesures destinées à réduire leur vulnérabilité face au risque inondation (Cf. annexe 1, p.86)

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

article 3 Ni – accès et voirie

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

article 4 Ni – desserte par les réseaux

Il est rappelé que les réseaux enterrés sont particulièrement vulnérables au risque inondation.

§ I – eau

- L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements en vigueur. Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage peut être admise éventuellement dans certains cas pour les constructions autres qu'à usage d'habitation.

§ II – assainissement

Il est préconisé l'installation de clapets anti-retour

♦ Eaux usées

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis. Ce dispositif ne peut être autorisé que sous réserve du respect de la réglementation en vigueur (arrêtés techniques du 6 mai 1996 explicités par la circulaire n° 97-49 du 22 mai 1997 et les textes qui les modifieront) et dans certains cas, sous réserve d'une étude particulière de faisabilité.
- Tout rejet d'un système d'assainissement non collectif dans un milieu hydraulique artificiel doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service de la police de l'eau.

♦ Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être traitées in situ.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

§ III électricité- téléphone

Non réglementé

article 5 Ni – caractéristiques des terrains

Les terrains doivent permettre la mise en place d'un système d'assainissement individuel réglementaire.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la configuration des terrains, la nature du sol, la présence éventuelle de nappe affleurante ou l'absence d'exutoire acceptable peuvent être de nature à rendre impossible des projets nécessitant un dispositif d'assainissement autonome.

article 6 Ni – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent s'implanter à 5 mètres minimum de l'alignement des voies.
- Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
 - les équipements collectifs d'intérêt général.
 - les pignons et annexes de constructions bordées par un chemin piéton
 - les aménagements et extensions de bâtiments existants si c'est au prolongement du bâti existant

article 7 Ni – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites.
- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite, elles doivent l'être à une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, sans jamais être inférieure à 3 mètres.
- Les bâtiments annexes d'une hauteur supérieure à 3,50 m et situés sur la limite séparative, doivent présenter une toiture à deux pans.
- Les équipements collectifs d'intérêt général dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m² ne sont pas soumis à cette réglementation.

article 8 Ni – implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé

article 9 Ni – emprise au sol

Non réglementé

article 10 Ni – hauteur maximum des constructions**§ I – rappel**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit.

§ II – hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à la hauteur de la construction déjà existante.

article 11 Ni – aspect extérieur

Pour les cloisons, revêtement et matériaux d'isolation, il est préconisé l'utilisation de matériaux résistants à l'eau ou s'enlevant facilement : ex : plâtre hydrofugé, enduit en mortier de ciment de chaux, PVC, faïence ; papier peint, tapis ...

- *Les clôtures pleines sont interdites. Il est obligatoire d'utiliser des matériaux (grillage, haie, claustra en bois...) permettant de laisser passer l'eau.*
- Les matériaux de construction destinés à être recouverts (type parpaings, briques creuses...) doivent être obligatoirement enduits.
- L'aspect extérieur des extensions autorisées doit être compatible avec celui des constructions existantes.
- Concernant les abris destinés aux animaux, le bardage bois sans brillance ou les bacs aciers doivent être utilisés. Les couleurs employées devront garantir une bonne intégration de la construction dans le paysage.

article 12 Ni – stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.
Pour les logements, il est exigé un minimum de 2 places par logement, réalisées sur la parcelle.

article 13 Ni – espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Les haies, alignements d'arbres et arbres isolés figurant sur les documents graphiques seront conservés au titre de l'article L.123.1 alinéa 7, leur suppression sera subordonnée à l'autorisation du maire.

SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**article 14 Ni – possibilités maximales d'occupation des sols**

Non réglementé

Chapitre 4

ZONE Ai

Caractère du territoire concerné

Cette zone est destinée à l'activité agricole. Elle concerne à la fois les terres reconnues pour leur valeur agronomique, économique ou biologique, ainsi que les sièges d'exploitation et tout bâtiment agricole. L'indice i sur le plan de zonage indique le caractère inondable de la zone.

Secteurs :

Api : Zone agricole protégée où la construction est exclue (enjeux paysagés)

Ai : Zone agricole à caractère inondable : toute nouvelle construction de siège d'exploitation agricole est interdite.

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

article 1 Ai– occupations et utilisations du sol interdites

Zone Api et Ai :

Sont interdits, toutes constructions autres que celles autorisées à l'article 2 Api.

article 2 Ai– occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Zone Ai :

- Les nouvelles constructions, à condition de se situer dans le prolongement de l'activité agricole (laboratoire de transformation, local de vente, ferme pédagogique, ferme auberge, ferme équestre,...) ou ayant pour support l'exploitation agricole (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, ...).
- Les travaux et aménagements nécessaires à la gestion des milieux naturels et à l'entretien du réseau hydrographique.

Zone Api et Ai :

- Les travaux et aménagements nécessaires à la gestion des milieux naturels et à l'entretien du réseau hydrographique.

Toutes ces constructions sont autorisées à condition de prendre toutes les mesures destinées à réduire leur vulnérabilité face au risque inondation (Cf. annexe 1, p.86)

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

article 3 Ai – accès et voirie

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès :

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

- Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

Voiries :

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

article 4 Ai – desserte par les réseaux

Il est rappelé que les réseaux enterrés sont particulièrement vulnérables au risque inondation.

§ I – eau

- L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements en vigueur. Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage peut être admise éventuellement dans certains cas pour les constructions autres qu'à usage d'habitation.

§ II – assainissement

Il est préconisé l'installation de clapets anti-retour

♦ Eaux usées

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe.
- L'évacuation des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement éventuel, sous réserve qu'une convention de rejet avec le gestionnaire de réseau ait été établie.
- En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif ne peut être autorisé que sous réserve du respect de la réglementation en vigueur (arrêtés techniques du 6 mai 1996 explicités par la circulaire n° 97-49 du 22 mai 1997 et les textes qui les modifieront) et dans certains cas, sous réserve d'une étude particulière de faisabilité.
- L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou canalisations d'eaux pluviales est interdite.
- Tout rejet d'un système d'assainissement non collectif dans un milieu hydraulique artificiel doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service de la police de l'eau.

♦ Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être traitées in situ.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

§ III électricité- téléphone

Non réglementé

article 5 Ai– caractéristiques des terrains

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les terrains doivent permettre la mise en place d'un système d'assainissement individuel réglementaire.

En l'absence d'assainissement collectif, la configuration des terrains, la nature du sol, la présence éventuelle de nappe affleurante ou l'absence d'exutoire acceptable peuvent être de nature à rendre impossible des projets nécessitant un dispositif d'assainissement autonome.

article 6 Ai– implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

• Les constructions à usage d'habitation doivent s'implanter à l'alignement ou à 5 mètres minimum des emprises existantes à modifier ou à créer, pour les chemins ruraux, l'implantation se fera à 3 mètres minimum de l'alignement.

Les nouvelles constructions à usage agricole doivent s'implanter à 20,00 m minimum des emprises des voies.

• Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Les équipements collectifs d'intérêt général.
- Les constructions s'alignant avec des bâtiments agricoles existants situés à moins de 20,00 m de l'emprise des voies.

article 7 Ai– implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

• Les constructions non agricoles peuvent s'implanter sur les limites.

Lorsque ces constructions ne sont pas implantées en limite, elles doivent l'être à une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Les bâtiments annexes d'une hauteur supérieure à 3,50 m et situés sur la limite séparative, doivent présenter une toiture à deux pans.

• Pour les bâtiments agricoles, ils seront implantés à 5 mètres minimum.

• Les équipements collectifs d'intérêt général dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m² ne sont pas soumis à cette réglementation.

article 8 Ai– implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé

article 9 Ai– emprise au sol

Non réglementé

article 10 Ai– hauteur maximum des constructions**§ I – rappel**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, sauf extension de l'existant.

§ II - hauteur des constructions

La hauteur des constructions est fixée à un étage sur rez-de-chaussée et ne doit pas dépasser 7 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions agricoles,
- à l'agrandissement des constructions pour lesquelles la hauteur sera autorisée dans la limite de l'existant.

article 11 Ai– aspect extérieur**Pour toutes les constructions :**

- *Les clôtures pleines sont interdites. Il est obligatoire d'utiliser des matériaux (grillage, haie, claustra en bois...) permettant de laisser passer l'eau.*
- *Pour les cloisons, revêtement et matériaux d'isolation, il est préconisé l'utilisation de matériaux résistants à l'eau ou s'enlevant facilement : ex : plâtre hydrofugé, enduit en mortier de ciment de chaux, PVC, faïence ; papier peint, tapis ...*
- L'emploi de la tôle ondulée métallique est interdit.
- Les matériaux de construction destinés à être recouverts (type parpaings, briques creuses...) doivent être obligatoirement enduits.

Pour les constructions à usage d'habitation et annexes :

Le permis de construire ou l'autorisation de clôture peuvent être refusés ou être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- La création d'un remblai modifiant le niveau du sol naturel au droit d'une construction, ou visant à surélever celle-ci par rapport au sol naturel est interdite sauf contraintes techniques d'implantation.

Dans ce cas, le remblai autorisé doit être lié à une construction dont la surface est inférieure à 400 m² et doit être limité à 0,50 m de hauteur.

§I – aspect des matériaux

♦ **Façades**

Les couleurs seront obtenues à partir de sables locaux et chaux aériennes de teinte naturelle. Les enduits seront talochés lissés ou talochés grattés.

Sont autorisés :

- Les murs de pierre de taille, les chaînages, entourages de baies, corniches,.
- Le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut), le bois, le métal et les matériaux verriers.

♦ **Toitures**

- Les toitures des maisons d'habitation devront présenter une pente minimale de 22° ou 40% (à l'exclusion des toits terrasses). Les bâtiments annexes doivent présenter une pente sensiblement équivalente.
- Pour les constructions neuves, les toitures seront réalisées soit avec des matériaux traditionnels : **ardoises ou tuiles plates ou planes** de teintes vieilles.
- Les éléments vitrés seront acceptés.
- L'apport de tuiles neuves doit se faire en respectant les teintes mélangées anciennes.
- Les tuiles canal posées sur supports ondulés, peuvent être autorisées, dans ce cas, les extrémités de plaques doivent être dissimulées.

§ II – percements : Ouvertures

Pour les constructions anciennes, les dispositions d'origine seront conservées dans toute la mesure du possible ; les menuiseries seront placées en retrait, à mi-épaisseur de mur.

§ III – clôtures

En façade :

Les clôtures ne sont pas obligatoires, si elles sont réalisées, elles devront être compatibles avec les réalisations voisines existantes.

- Les clôtures en matériaux précaires ou sujets à vieillissement rapide (tôle, vieux matériaux de récupération...) sont interdits.
- Les murs enduits seront traités en harmonie de ton et de finition avec les façades des constructions.
- La hauteur limite des clôtures, haies et portails, ne devra pas dépasser 1,80 m.

Pour les bâtiments agricoles :

L'emploi de tôles ondulées métalliques est proscrit ainsi que tous matériaux présentant une brillance. L'utilisation de bardages bois et de bac acier est recommandée.

Zone Ap : *Pour tout bâtiment autorisé dans la zone, l'emploi de tôles ondulées métalliques est proscrit ainsi que tous matériaux présentant une brillance. L'utilisation de bardages bois est recommandée.*

article 12 Ai– stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.
Pour les logements, il est exigé un minimum de 2 places par logement, réalisées sur la parcelle.

article 13 Ai– espaces libres et plantations – espaces boisés classes

- Les espaces boisés classés représentés graphiquement sont soumis aux dispositions de l'article L 130. 1 du Code de l'Urbanisme.
- Les alignements d'arbres et arbres isolés figurés graphiquement sur le plan seront conservés au titre de l'article L.123.1 alinéa7 du Code de l'Urbanisme, leur suppression sera subordonnée à l'autorisation du maire.

SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**article 14 Ai– possibilités maximales d'occupation des sols**

Non réglementé



Annexes zones inondables

Annexe 1 Règles de construction affectant les zones inondables

Elles s'appliquent sur les zones indicées *i*, pour des constructions nouvelles ou extensions ainsi que pour des travaux de réhabilitation ou de rénovation :

- les remblais nécessaires à l'édification de constructions nouvelles seront limités à l'emprise de la construction majorée d'une bande de circulation de 3 mètres,
- la sous-face du plancher bas (incluant l'éventuelle épaisseur de la structure porteuse) de la construction se situera au-dessus de la cote de sécurité, sauf pour les abris légers et les bâtiments agricoles; les extensions au niveau de l'existant pourront être admises dans le cas où il est techniquement impossible de respecter la cote de sécurité et à condition de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées,
- les réseaux techniques (eau, gaz, électricité) seront équipés d'un dispositif de mise hors service automatique ou seront installés au-dessus de la cote de sécurité,
- les matériels électriques, électroniques, micromécaniques et appareils de chauffage, seront placés au-dessus de la cote de sécurité,
- le risque d'inondation sera pris en compte durant le chantier en étant intégré aux documents de prévention du chantier
- toute partie de la construction située au-dessous de la cote de sécurité sera réalisée dans les conditions suivantes:
 - l'isolation thermique et phonique utilisera des matériaux insensibles à l'eau,
 - les matériaux putrescibles ou sensibles à la corrosion seront traités avec des produits hydrofuges ou anti-corrosifs,
 - les revêtements de sols et murs et leurs liants seront constitués de matériaux non sensibles à l'action de l'eau,
 - les fondations doivent être conçues de façon à résister à des affouillements, à des tassements ou à des érosions locales,
- les ouvrages de franchissement des cours d'eau destinés aux piétons et aux deux-roues doivent être conçus pour résister à des affouillements et résister à la pression de la crue de référence pour ne pas être emportés,
- le mobilier d'extérieur, à l'exclusion du mobilier aisément déplaçable, sera ancré ou rendu captif,
- les voies d'accès, les parkings, les aires de stationnement de toute nature doivent être arasés au niveau du terrain naturel et comporter une structure de chaussée ne pouvant être détruite par l'inondation
- les réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement seront équipés de clapets anti-retour. Afin d'éviter le soulèvement des tampons des regards, il sera procédé à leur verrouillage.
- les citernes enterrées seront lestées ou fixées; les citernes extérieures seront fixées au sol support, lestées et équipées de muret de protection à hauteur de la cote de sécurité,

- Le stockage des produits sensibles à l'eau, ainsi que le stockage de quantités ou concentrations de produits polluants inférieures aux normes minimales fixées pour leur autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées, devront être réalisés dans un récipient étanche, résistant à la crue de référence et lestés ou fixés pour qu'ils ne soient pas emportés par la crue. A défaut, le stockage sera effectué au-dessus de la cote de sécurité,
- Les piscines devront être dimensionnées pour résister aux sous-pressions et pressions hydrostatiques correspondant à la crue de référence et les unités de traitement devront être installées au-dessus de la cote de sécurité.
- Les chaudières et les équipements sous pression, ainsi que tous les récipients contenant des hydrocarbures, ou du gaz, devront être protégés contre l'inondation de référence,
- Les ouvrages comportant des pièces nues sous tension devront être encadrés de dispositifs de coupures (télécommandés ou manuels) situés au-dessus de la cote de sécurité,
- Les nouveaux ouvrages de stockage seront construits hors zone inondable et surdimensionnés pour assurer la continuité du service en zone inondable.
- Les captages devront être protégés de façon à prévenir tout risque de pollution. En particulier, les têtes de forage devront être étanches.

L'attention des maîtres d'ouvrage est attirée sur l'intérêt de fournir aux autorités compétentes, tout élément d'information permettant d'identifier et de vérifier d'une part le respect des cotes de sécurité (cf plan de zonage avec cotes NGF) et d'autre part la faisabilité et la pérennité des dispositifs à mettre en œuvre afin d'assurer la stabilité de l'équipement, la transparence hydraulique, ou la compensation de l'obstacle.

Annexe 2

Arrêté 22 Décembre 1994

Arrêté fixant les prescriptions techniques relatives aux ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées mentionnées aux articles L. 372-1-1 et L. 372-3 du code des communes

NOR : ENVE9430438A

Article 18 En vigueur
Créé par Arrêté 1994-12-22 JORF 10 février 1995.

En vigueur depuis le 10 Février 1995

CHAPITRE II : Prescriptions techniques particulières applicables aux nouveaux systèmes de traitement.

Section 4 : Implantation et préservation du site.

Les stations ne doivent pas être implantées dans des zones inondables. Toutefois, en cas d'impossibilité technique, une dérogation peut être accordée si la commune justifie la compatibilité du projet avec le maintien de la qualité des eaux et sa conformité à la réglementation sur les zones inondables.

Textes appliqués : Loi 92-3 1992-01-03. Code des communes L372-1-1 L372-3.



ANNEXES GENERALES

Pour information : l'Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme entrera en vigueur par décret en octobre 2007.

Annexes 1 : Rappels de législations et réglementations rendues possibles par le plan local d'urbanisme Rappel des textes du Code de l'urbanisme

Effets attachés aux emplacements réservés :

Art R.123.32

Sous réserve des dispositions de l'article L.423-1, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, inscrits en emplacement réservé par un plan local d'urbanisme.

La demande d'acquisition présentée par le propriétaire en application des dispositions de l'article L.123.9 est adressée sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postal ou déposée contre décharge à la Mairie de la commune où se situe le bien. Les délais d'un an et de deux ans prévus au quatrième alinéa de l'article précité partent de la date de l'avis de réception postal ou de la décharge.

La demande précise l'identité du propriétaire, les éléments permettant d'identifier l'emplacement réservé, la situation et la superficie du terrain ainsi que l'identité des personnes visées au troisième alinéa de l'article L.123.9.

Le Maire transmet la demande dans les huit jours qui suivent le dépôt, à la collectivité ou au service public bénéficiaire de la réserve.

La publicité prévue au troisième alinéa de l'article L.123.9 comporte au moins un avis publié durant un mois par voie d'affiche sur le lieu ou à proximité du bien visible de la voie publique. Cet avis est en outre inséré dans un des journaux diffusés dans le département. Il doit préciser, en caractères apparents que les personnes intéressées autres que le propriétaire, l'usufruitier, les fermiers, les locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes, sont tenues de faire connaître au bénéficiaire de la réserve dans un délai de deux mois, à compter de l'achèvement de la dernière mesure de publicité, à défaut de quoi elles sont déchues de tout droit à l'indemnité.

Ces mesures de publicité sont à la charge de la collectivité ou du service public bénéficiaire de la réserve.

La mise en demeure de lever la réserve, prévue au huitième alinéa de l'article L.123.9, est adressée par le propriétaire sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, ou déposé contre décharge à la Mairie de la commune où est situé le bien.

Dans le cas où un établissement public de coopération intercommunal est compétent pour l'établissement des documents d'urbanisme, le Maire transmet la mise en demeure au président de l'établissement public aux fins de mise à jour du plan local d'urbanisme. L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique, la destination de l'emplacement restant inchangé.

En cas de changement de bénéficiaire d'un emplacement réservé résultant soit de la modification, soit de la révision du plan local d'urbanisme, l'ancien bénéficiaire de la réserve doit transmettre sans délai au nouveau bénéficiaire les mises en demeure d'acquiescer dont il a été antérieurement saisi ? L'auteur de la mise en demeure est avisé de cette transmission par l'ancien bénéficiaire.

Effets attachés aux espaces boisés classés

Art L.130.1

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

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

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

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

s'il est fait application des dispositions des livres I et II du Code Forestier,
s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63.810 du 6 août 1963,
si les coupes entrent dans la cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière.

L'autorisation de coupes et abattages d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

dans les communes où un plan d'occupation des sols a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévues aux articles L.421.2.1 et L.421.2.8,

- toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82.213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L.421.4, la décision ne devient exécutoire que 15 jours après qu'il a été procédé à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L.421.9 sont alors applicables,
- dans les autres communes au nom de l'Etat.

Art L.332.1 pour partie

Lorsque l'application des règles mentionnées aux 2° et 3° de l'article L.123.1 permet la réalisation d'une construction qui dépasse la norme résultant de l'application d'occupation des sols ou impose le respect de servitudes ou obligations impliquant un dépassement de cette norme, le constructeur est tenu de verser une participation.

Dans toutes les zones, le COS n'est pas limité pour les constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, pour les équipements d'infrastructure, pour les restaurations de

constructions existantes sans augmentation d'emprise et de volume, pour les reconstructions de volume équivalent après sinistre, dans la mesure où ces constructions sont autorisées dans la zone.

Réseaux et télécommunication :

Art L.332-15

L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.

L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.

En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrant pas droit à l'action en répétition prévue à l'article L. 332-6.

L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.

Participation en matière de stationnement :

Art L.421.3 alinéa 3

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un plan d'occupation des sols ou par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement groupant plusieurs communs et exerçant compétence définie à l'article 4.12° de la loi n°6661069 du 31 décembre 1966, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

Art 29 de la loi du 21 juillet 1994 relative à l'habitat

Il n'est pas imposé de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat (Prêts locatifs Aidés à financement très social = PLAFTS) destinés aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1^{er} de la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

Travaux exemptés de permis de construire :

Article R.422.2 du Code de l'Urbanisme

Sont exemptés du permis de construire sur l'ensemble du territoire, les installations, travaux ou constructions visés à l'article R.422.2 du Code de l'Urbanisme.

Toutefois ces travaux sont subordonnés à une déclaration préalable (Art R.422.3 du Code de l'urbanisme).

Permis de démolir :

Article L.430.1 du Code de l'Urbanisme

Le permis de démolir est exigé :

- dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques et de la loi du 2 mai modifiée relative à la protection des monuments naturels et des sites,
- dans les zones délimitées par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, en application de l'article L.123.1, 7^{ème} alinéa,
- aux immeubles et parties d'immeubles inscrits sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

Déclaration d'édification de clôture :

A l'intérieur des parties du territoire couvertes par le PLU, l'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable déposée en Mairie.

L'autorité administrative veillera à ce que les prescriptions contenues dans l'article 11 relatives aux clôtures soient respectées.

L'édification d'une clôture peut être refusée lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux.

Toutefois, l'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière n'est pas soumise à déclaration.

Installations et travaux divers :

Articles L.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme

Dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, les installations suivantes sont soumises à autorisation :

- les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R.443.4 ou de l'article R.443.7 ainsi que les garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R.442.1,
- les affouillements et exhaussements de sols, à condition que leur superficie soit supérieure à 100m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.

Camping et stationnement de caravanes :

Article R.443.4 du Code de l'urbanisme

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

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

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

- sur les terrains de camping aménagés permanents pour l'accueil des campeurs et des caravanes régulièrement autorisés et classés,
- à l'intérieur des terrains désignés à l'article R.444.3 b et c,
- à l'intérieur des terrains désignés à l'article R.443.13,
- dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

CODE FORESTIER
(Partie Législative)
Chapitre Ier : Bois des particuliers

Article L311-1

(Loi n° 85-1273 du 4 décembre 1985 art. 44 Journal Officiel du 5 décembre 1985)
(Loi n° 90-85 du 23 janvier 1990 art. 55 Journal Officiel du 25 janvier 1990)
(Loi n° 93-3 du 4 janvier 1993 art. 28 Journal Officiel du 5 janvier 1993 en vigueur le 5 juillet 1993)
(Loi n° 2001-602 du 9 juillet 2001 art. 27 I Journal Officiel du 11 juillet 2001)

Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre.

Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir préalablement obtenu une autorisation. Sous réserve de l'application des dispositions de l'article L. 311-3, l'autorisation est délivrée à l'issue d'une procédure dont les formes sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Faute de réponse de l'administration dans les délais déterminés par décret en Conseil d'Etat, le défrichement peut être exécuté.

La validité des autorisations de défrichement est de cinq ans à compter de leur délivrance expresse ou tacite. L'autorisation est expresse lorsque les défrichements sont soumis à enquête publique en application des articles L. 123-1 et L. 123-2 du code de l'environnement ou lorsqu'ils ont pour objet de permettre l'exploitation de carrières autorisées en application du titre Ier du livre V dudit code. La durée de l'autorisation peut être portée à trente ans lorsque le défrichement a pour objet de permettre l'exploitation de carrières autorisées en application du titre Ier du livre V dudit code. Toute autorisation de défrichement accordée à ce titre doit comporter un échéancier des surfaces à défricher. Les termes de cet échéancier sont fixés en fonction du rythme prévu pour l'exploitation. L'autorisation de défrichement est suspendue, après mise en demeure restée sans effet, en cas de non-respect de cet échéancier.

Article L311-2

(Loi n° 85-1273 du 4 décembre 1985 art. 34 Journal Officiel du 5 décembre 1985)
(Loi n° 2001-602 du 9 juillet 2001 art. 27 II Journal Officiel du 11 juillet 2001)

Sont exceptés des dispositions de l'article L. 311-1 :

1° Les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse le seuil fixé selon les modalités précitées ;

2° Les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département.

Article L311-3

(Loi n° 90-85 du 23 janvier 1990 art. 55 II Journal Officiel du 25 janvier 1990)
(Loi n° 92-613 du 6 juillet 1992 art. 12 Journal Officiel du 7 juillet 1992)
(Loi n° 2001-602 du 9 juillet 2001 art. 27 III Journal Officiel du 11 juillet 2001)

L'autorisation de défrichement peut être refusée lorsque la conservation des bois ou des massifs qu'ils complètent, ou le maintien de la destination forestière des sols, est reconnu nécessaire :

1° Au maintien des terres sur les montagnes ou sur les pentes ;

2° A la défense du sol contre les érosions et envahissements des fleuves, rivières ou torrents ;

3° A l'existence des sources, cours d'eau et zones humides et plus généralement à la qualité des eaux ;

4° A la protection des dunes et des côtes contre les érosions de la mer et les envahissements de sable ;

5° A la défense nationale ;

6° A la salubrité publique ;

7° A la valorisation des investissements publics consentis pour l'amélioration en quantité ou en qualité de la ressource forestière, lorsque les bois ont bénéficié d'aides publiques à la constitution ou à l'amélioration des peuplements forestiers ;

8° A l'équilibre biologique d'une région ou d'un territoire présentant un intérêt remarquable et motivé du point de vue de la préservation des espèces animales ou végétales et de l'écosystème ou au bien-être de la population ;

9° A la protection des personnes et des biens et de l'ensemble forestier dans le ressort duquel ils sont situés, contre les risques naturels, notamment les incendies et les avalanches.

Article L311-4

(Loi n° 2001-602 du 9 juillet 2001 art. 27 IV Journal Officiel du 11 juillet 2001)

L'autorité administrative peut subordonner son autorisation au respect d'une ou plusieurs des conditions suivantes :

1° La conservation sur le terrain de réserves boisées suffisamment importantes pour remplir les rôles utilitaires définis à l'article L. 311-3 ;

2° L'exécution de travaux de reboisement sur les terrains en cause ou de boisement ou reboisement sur d'autres terrains, pour une surface correspondant à la surface défrichée, assortie le cas échéant d'un coefficient multiplicateur compris entre 2 et 5, déterminé en fonction du rôle écologique ou social des bois visés par le défrichement. Le cas échéant, le représentant de l'Etat dans le département pourra imposer que le boisement compensateur soit réalisé dans la même région forestière ou dans un secteur écologiquement ou socialement comparable ;

3° La remise en état boisé du terrain lorsque le défrichement a pour objet l'exploitation du sous-sol à ciel ouvert ;

4° L'exécution de travaux du génie civil ou biologique visant la protection contre l'érosion des sols des parcelles concernées par le défrichement ;

5° L'exécution de travaux ou mesures visant à réduire les risques naturels, notamment les incendies et les avalanches.

En cas de prescription de la mesure visée au 2°, le demandeur qui ne souhaite pas réaliser par lui-même des travaux de boisement ou de reboisement peut proposer de s'acquitter de ses obligations soit par le versement à l'Etat, dans les conditions prévues à l'article L. 131-2, d'une indemnité équivalente en vue de l'achat par l'Etat de terrains boisés ou à boiser, soit par la cession à l'Etat ou à une collectivité territoriale de terrains boisés ou à boiser, susceptibles de jouer le même rôle écologique et social.

Article L311-5

(Loi n° 2001-602 du 9 juillet 2001 art. 27 V Journal Officiel du 11 juillet 2001)

Lorsque la réalisation d'une opération ou de travaux soumis à une autorisation administrative, à l'exception de celle prévue par le titre Ier du livre V du code de l'environnement, nécessite également l'obtention de l'autorisation de défrichement prévue à l'article L. 311-1, celle-ci doit être obtenue préalablement à la délivrance de cette autorisation administrative.

Annexe 2

Extrait de l'arrêté du Ministre de l'environnement du 6 mai 1996 et de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 :

Extraits de l'Arrêté Préfectoral n° 98-ASS/SE-005 du 19 mai 1998 relatif à l'assainissement non-collectif

(...)

Article 2 : En "absence de schéma de zonage de l'assainissement communal, toute réalisation d'un assainissement non collectif doit être justifiée par une étude à la parcelle définissant les bases de conception, d'implantation et de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, ainsi que le choix du mode et du lieu de rejet.

Article 3 : Règles d'implantation

Sauf en ce qui concerne la réhabilitation de logements existants, tout dispositif d'épuration d'un assainissement non collectif desservant un logement neuf doit être situé à au moins dix mètres de toute habitation, et cinq mètres des limites de propriété.

(...)

Article 6 : Consultation des services de l'Etat

Tout projet de réalisation d'un assainissement non collectif dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine doit être transmis, pour avis, au service de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales.

Article 7 : Dispositifs particuliers

Tout rejet d'effluents, ayant subi un traitement complet dans une couche sous-jacente, perméable par puits d'infiltration, ainsi que toute adaptation des filières et dispositifs décrits par la réglementation en vigueur, sont subordonnés à une dérogation préfectorale.

(...)

Extraits de l'Arrêté du Ministère de l'Environnement du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif NOR: ENVE9650184A

Section 1

Prescriptions générales applicables à l'ensemble des dispositifs d'assainissement non collectif

Article 2 - Les dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, implantés et entretenus de manière à ne pas présenter de risques de contamination ou de pollution des eaux, notamment celles prélevées en vue de la consommation humaine ou faisant l'objet d'usages particuliers tels la conchyliculture, la pêche à pied ou la baignade.

Leurs caractéristiques techniques et leur dimensionnement doivent être adaptés aux caractéristiques de l'immeuble et du lieu où ils sont implantés (pédologie, hydrogéologie et hydrologie). Le lieu d'implantation tient compte des caractéristiques du terrain, nature et pente, et de l'emplacement de l'immeuble.

Article 3 - Les eaux usées domestiques ne peuvent rejoindre le milieu naturel qu'après avoir subi un traitement permettant de satisfaire la réglementation en vigueur et les objectifs suivants:

1 - Assurer la permanence de l'infiltration des effluents par des dispositifs d'épuration et d'évacuation par le sol;

2 - Assurer la protection des nappes d'eaux souterraines.

Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ne peut être effectué qu'à titre exceptionnel dans le cas où les conditions d'infiltration ou les caractéristiques des effluents ne permettent pas d'assurer leur dispersion dans le sol, et sous réserve des dispositions prévues aux articles 2 et 4. La qualité minimale requise pour le rejet, constatée à la sortie du dispositif d'épuration sur un échantillon représentatif de deux heures non décanté, est de 30 mg par litre pour les matières en suspension (M.E.S.) et de 40 mg par litre pour la demande biochimique en oxygène sur cinq jours (0.8.0.5).

Sont interdits les rejets d'effluents, même traités, dans un puisard, puits perdu, puits désaffecté, cavité naturelle ou artificielle.

Si aucune des voies d'évacuation citées ci-dessus, y compris vers le milieu superficiel, ne peut être mise en oeuvre, le rejet d'effluents ayant subi un traitement complet dans une couche sous-jacente perméable par puits d'infiltration tel que décrit en annexe est autorisé par dérogation du préfet, conformément à l'article 12 du présent arrêté.

Article 4 - Sans préjudice des dispositions fixées par les réglementations de portée nationale ou locale (périmètres de protection des captages d'eau destinée à la consommation humaine, règlements d'urbanisme, règlements communaux ou intercommunaux d'assainissement...), les dispositifs ne peuvent être implantés à moins de 35 mètres des captages d'eau utilisée pour la consommation humaine.

Section 2

Prescriptions particulières applicables aux seuls ouvrages d'assainissement non collectif des maisons d'habitation individuelles.

Article 8 - Les systèmes mis en oeuvre doivent permettre le traitement commun des eaux vannes et des eaux ménagères et comporter:

- a) Un dispositif de pré traitement (fosse toutes eaux, installations d'épuration biologique à boues activées ou à cultures fixées) ;
- b) Des dispositifs assurant:
 - soit à la fois l'épuration et l'évacuation par le sol (tranchées ou lit d'épandage ; lit filtrant ou tertre d'infiltration) ;
 - soit l'épuration des effluents avant rejet vers le milieu hydraulique superficiel (lit filtrant drainé à flux vertical ou horizontal) .

Article 9 - Lorsque les huiles et les graisses sont susceptibles de provoquer des dépôts préjudiciables à l'acheminement des effluents ou au fonctionnement des dispositifs de traitement, un bac à graisses, destiné à la rétention de ces matières, est interposé sur le circuit des eaux en provenance des cuisines et le plus près possible de celles-ci.

Article 10 - Le traitement séparé des eaux vannes et eaux ménagères peut être mis en oeuvre dans le cas de réhabilitation d'installations existantes conçues selon cette filière. Il comporte :

- a) Un pré traitement des eaux vannes dans une fosse septique et un pré traitement des eaux ménagères dans un bac à graisses ou une fosse septique;
- b) Des dispositifs d'épuration conformes à ceux mentionnés à l'article 8.

Article 11 - Les eaux vannes peuvent être dirigées vers une fosse chimique ou une fosse d'accumulation, après accord de la commune, dans le cas de réhabilitation d'habitations ou d'installations existantes et s'il y a impossibilité technique de satisfaire aux dispositions des articles 8 et 10. Les eaux ménagères sont alors traitées suivant les modalités prévues à l'article 10.

Article 12 - Les conditions de réalisation et les caractéristiques techniques applicables aux ouvrages d'assainissement non collectif visés aux articles 8 à 11 doivent être conformes aux dispositions figurant en annexe au présent arrêté.

Celles-ci peuvent être modifiées ou complétées par arrêté des ministres concernés, après avis du Conseil supérieur d'hygiène publique de France, en cas d'innovation technique.

L'adaptation dans certains secteurs, en fonction du contexte local, des filières ou dispositifs décrits dans le présent arrêté est subordonnée à une dérogation du Préfet.

Section 3

Prescriptions particulières applicables aux seuls ouvrages d'assainissement non collectif des autres immeubles

Article 13 - La présente section est applicable aux dispositifs d'assainissement non collectif destinés à traiter les eaux usées domestiques des immeubles, ensembles immobiliers et installations diverses, quelle qu'en soit la destination, à l'exception des maisons d'habitation individuelles.

Article 14 - L'assainissement de ces immeubles peut relever soit des techniques admises pour les maisons d'habitation individuelles telles qu'elles sont déterminées à la section 2 du présent arrêté, soit des techniques mises en oeuvre en matière d'assainissement collectif.

Une étude particulière doit être réalisée pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, et le choix du mode et du lieu de rejet.

Les décanteurs-digesteurs peuvent être utilisés, comme dispositifs de pré traitement des effluents et avant épuration de ceux-ci, pour l'assainissement de populations susceptibles de produire une charge brute de pollution organique (évaluée par la demande biochimique en oxygène sur cinq jours) supérieure à 1,8 kg par jour.

Article 15 - Un bac à graisses (ou une fosse septique) tel que prévu à l'article 9 doit être mis en place, lorsque les effluents renferment des huiles et des graisses en quantité importante. Les caractéristiques du bac à graisses doivent faire l'objet d'un calcul spécifique adapté au cas particulier.

Section 4

Dispositions Générales

Article 16 - Les prescriptions figurant dans le présent arrêté peuvent être complétées par des arrêtés du maire ou du préfet pris en application de l'article L2 du Code de la Santé Publique, lorsque des dispositions particulières s'imposent pour assurer la protection de la santé publique dans la commune ou le département.

[...]

ANNEXE

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES ET CONDITIONS DE REALISATION DES DISPOSITIFS MIS EN OEUVRE POUR LES MAISONS D'HABITATION

1. Dispositifs assurant un pré traitement

1° Fosse toutes eaux et fosse septique.

Une fosse toutes eaux est un appareil destiné à la collecte, à la liquéfaction partielle des matières polluantes contenues dans les eaux usées et à la rétention des matières solides et des déchets flottants. Elle reçoit l'ensemble des eaux usées domestiques.

Elle doit être conçue de manière à éviter les cheminements directs entre les dispositifs d'entrée et de sortie ainsi que la remise en suspension et l'entraînement des matières sédimentées et des matières flottantes, pour lesquelles un volume suffisant est réservé.

La hauteur utile d'eau ne doit pas être inférieure à 1 mètre. Elle doit être suffisante pour permettre la présence d'une zone de liquide au sein de laquelle se trouve le dispositif de sortie des effluents.

Le volume utile des fosses toutes eaux, volume offert au liquide et à l'accumulation des boues, mesuré entre le fond de l'appareil et le niveau inférieur de l'orifice de sortie du liquide, doit être au moins égal à 3 mètres cubes pour des logements comprenant jusqu'à cinq pièces principales. Pour des logements plus importants, il doit être augmenté d'au moins 1 mètre cube par pièce supplémentaire.

Les fosses toutes eaux doivent être pourvues d'une ventilation constituée d'une entrée d'air et d'une sortie d'air située au-dessus des locaux habités, d'un diamètre d'au moins 100 millimètres.

Le volume utile des fosses septiques réservées aux seules eaux vannes doit être au moins égal à la moitié des volumes minimaux retenus pour les fosses toutes eaux.

2° Installations d'épuration biologique à boues activées.

Le volume total des installations d'épuration biologiques à boues activées doit être au moins égal à 2,5 mètres cubes pour des logements comprenant jusqu'à six pièces principales.

L'installation doit se composer :

- soit d'une station d'épuration biologique à boues activées d'un volume total utile au moins égal à 1,5 mètres cube pour l'ensemble du compartiment d'aération et du clarificateur, suivie obligatoirement, en aval du clarificateur et distinct de celui-ci, d'un dispositif de rétention et d'accumulation des boues (piège à boues) d'un volume au moins égal à 1 mètre cube ou un dispositif présentant une efficacité semblable
- soit d'une station d'un volume total utile au moins égal à 2,5 mètres cubes pour l'ensemble du compartiment d'aération et du clarificateur, ce dernier devant présenter une efficacité semblable au piège à boues mentionné à l'alinéa précédent.

Pour des logements comprenant plus de six pièces principales, ces volumes font l'objet d'une étude particulière.

3° Installations d'épuration biologique à cultures fixées.

Pour un logement comportant jusqu'à six pièces principales, l'installation d'épuration biologique à cultures fixées comporte un compartiment de pré traitement anaérobie suivi d'un compartiment de traitement aérobie. Chacun des compartiments présente un volume au moins égal à 2,5 mètres cubes.

Le pré traitement anaérobie peut être assuré par une fosse toutes eaux. Pour des logements comprenant plus de six pièces principales, les volumes des différents compartiments font l'objet d'une étude spécifique.

2. Dispositifs assurant l'épuration et l'évacuation des effluents par le sol

1° Tranchées d'épandage à faible profondeur dans le sol naturel (épandage souterrain).

L'épandage souterrain doit être réalisé par l'intermédiaire de tuyaux d'épandage placés horizontalement dans un ensemble de tranchées.

Ceux-ci doivent être placés aussi près de la surface du sol que le permet leur protection.

La longueur totale des tuyaux d'épandage mis en oeuvre doit être fonction des possibilités d'infiltration du terrain et des quantités d'eau à infiltrer.
Les tuyaux d'épandage doivent avoir un diamètre au moins égal à 100 millimètres. Ils doivent être constitués d'éléments rigides en matériaux résistants munis d'orifices dont la plus petite dimension doit être au moins égale à 5 millimètres.

La longueur d'une ligne de tuyaux d'épandage ne doit pas excéder 30 mètres.

La largeur des tranchées d'épandage dans lesquelles sont établis les tuyaux d'épandage est de 0,50 mètre minimum. Le fond des tranchées est garni d'une couche de graviers sans fines, d'une granulométrie 10/40 millimètres ou approchant.

La distance d'axe en axe des tranchées doit être au moins égale à 1,50 mètres.

Le remblai de la tranchée doit être réalisé après interposition, au-dessus de la couche de graviers, d'un feutre ou d'une protection équivalente perméable à l'air et à l'eau.

L'épandage souterrain doit être maillé chaque fois que la topographie le permet.

Il doit être alimenté par un dispositif assurant une égale répartition des effluents dans le réseau de distribution.

2° Lit d'épandage à faible profondeur.

Le lit d'épandage remplace les tranchées à faible profondeur dans le cas des sols à dominante sableuse où la réalisation des tranchées est difficile.
Il constitue d'une fouille unique à fond horizontal.

3° Lit filtrant vertical non drainé et tertre d'infiltration.

Dans le cas où le sol présente une perméabilité insuffisante, un matériau plus perméable (sable siliceux lavé) doit être substitué au sol en place sur une épaisseur minimale de 0,70 mètre sous la couche de graviers qui assure la répartition de l'effluent distribué par des tuyaux d'épandage.

Dans le cas où la nappe phréatique est trop proche, l'épandage doit être établi à la partie supérieure d'un tertre réalisé au-dessus du sol en place.

3. Dispositifs assurant l'épuration des effluents avant rejet vers le milieu hydraulique superficiel.

Lit filtrant drainé à flux vertical.

Il comporte un épandage dans un massif de sable propre rapporté formant un sol reconstitué tel que décrit dans la présente annexe.

A la base du lit filtrant, un drainage doit permettre d'effectuer la reprise des effluents filtrés pour les diriger vers le milieu hydraulique superficiel ; les drains doivent être, en plan, placés de manière alternée avec les tuyaux distributeurs.