

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de **MANDEVILLE**



5 - Règlement

Arrêté le

Approuvé le

Cachet de la mairie

Signature

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II - DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	8
TITRE III - DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	15
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU1	16
CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU2.....	22
TITRE IV - DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	25
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A	26
TITRE V - DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	32
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N	33
ANNEXES.....	39
ANNEXE 1 : Textes et Articles	40
ANNEXE 2 : Définition.....	43
ANNEXE 3 : Liste des essences locales.....	46

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.123.9 du Code de l'urbanisme

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de MANDEVILLE ;

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1- Les articles du Règlement National d'Urbanisme dits d'ordre public dont la liste figure à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme et qui demeurent opposables à toute demande d'occupation du sol.

Ces articles concernent :

- R.111-2 : salubrité publique
- R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques
- R.111-15 : respect des préoccupations d'environnement
- R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique

- 2- Les articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme qui déterminent les principes généraux d'équilibre entre l'aménagement et la protection, de développement durable et de mixité sociale et urbaine.
- 3- Les périmètres visés à l'article R. 123-13 et R.123-14, qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, et qui sont reportés à titre d'information, sur les documents graphiques.
- 4- Les articles L. 111-9, L. 111-10, L. 313-2, ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 Décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.
- 5- L'article L. 421-4, relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
- 6- Les servitudes d'utilité publique conformes à l'article L 126-1 du Code de l'Urbanisme.
Elles sont répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier.
- 7- La participation des bénéficiaires d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol pour la réalisation d'équipements publics régie par les articles L.332.6 à L.332.16 et L.332.28 à L332.30 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS

- 1- **Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme** est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles (N), dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques constituant les pièces n°4 du dossier.

Les plans comportent aussi :

- Les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.123.17 du Code de l'Urbanisme.

Chaque zone est désignée par un indice : Lettre majuscule (ex : UA, ...). Certaines zones comprennent des sous-secteurs qui sont désignés par une lettre minuscule (ex: p).

- 2- **Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II repérées au plan par les indices correspondants sont :
- La zone UA, zone centrale à caractère d'habitat et de services.
 - Dont UAe : secteur où les constructions liées aux équipements collectifs sont admises.
- 3- **Les zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III repérées au plan par les indices correspondants sont :
- La zone AU1, zone à urbaniser sous forme d'habitat principalement et d'équipements.
- 4- **Les zones agricoles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV repérées au plan par les indices correspondants sont :
- La zone A, zone agricole protégée.
- 5- **Les zones naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V repérées au plan par les indices correspondants sont :
- La zone N, zone naturelle protégée.
 - Dont « Nh » : secteur où seules les réhabilitations et extensions du bâti existant sont admises.
- 6- **Les terrains classés comme espaces boisés** à conserver, à protéger ou à créer sont repérés par un graphisme particulier et mention « espace boisé classé » (EBC) (articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme).
- 7- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, et aux espaces verts, sont repérés sur le document graphique par une trame spéciale. Un numéro précise la destination et le bénéficiaire.

ARTICLE 4 - PRESERVATION ET VALORISATION DES COMPOSANTES PATRIMONIALES

Un certain nombre d'ouvrages et d'éléments paysagers, qui constituent des composantes remarquables du patrimoine de la commune de Mandeville à préserver et à valoriser, ont été répertoriés en application de l'article L 123-1-5 III alinéa 2 du Code de l'urbanisme, qui permet « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation», l'ensemble des ouvrages répertoriés au titre de cet article (cf. zonage) sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier.

Le patrimoine naturel (mares, haies, vergers...) repéré sur le document graphique (pièce n°4) doit être préservé ou reconstitué afin de préserver les continuités et les réservoirs écologiques :

- La préservation du maillage bocager :
 - Les vergers sont à maintenir autant que possible. Pour assurer la continuité des services écologiques rendus tout arrachage devra être compensé par de nouvelles plantations d'essence identique.
 - L'arrachage des haies est proscrit dans les continuités écologiques. Lorsque celui-ci est nécessaire, le pétitionnaire devra replanter un linéaire de haie équivalent dans l'emprise du corridor concerné. Cette plantation devra avoir été réalisée avant l'arrachage. Elle devra être constituée d'essences locales différentes de manière à favoriser l'avifaune et la flore.
- Les mares doivent être conservées, leur comblement est interdit.

Le patrimoine bâti (bâtiments, murs) repéré sur le document graphique (pièce n°4) doit être préservé. Il peut néanmoins évoluer, être restauré ou modifié dans son état actuel (volumes, matériaux) pour :

- retrouver sa vocation d'origine,
- s'adapter à des éléments nouveaux nécessitant une ouverture sous réserve que les matériaux employés soient identiques à ceux du mur ou de la façade existante, que la composition architecturale du bâtiment ou du mur soit respecté

En cas de sinistre ou de dégradation liée à l'usure des matériaux, ils doivent être reconstruits ou réhabilités à l'identique.

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, introduit par la loi n° 76-1285 du 31 Décembre 1976, les règles et servitudes définies par un P.L.U. 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.

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

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

ARTICLE 6 - Dispositions diverses

- 1- **L'édification d'une clôture** doit être précédée d'une déclaration préalable dans les cas visés à l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.
- 2- **Les démolitions** sont soumises au permis de démolir en application des articles L 421-3 et R 421-26 à R 421-29 du Code de l'Urbanisme.
- 3- **Les coupes et abattages d'arbres** sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- 4- **Les défrichements** sont soumis à autorisation au titre du Code Forestier dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.
- 5- **La réalisation d'installations ou de travaux divers** soumise à permis d'aménager sont précisés dans les articles R 421-19 à R 421-22 et celle soumise à déclaration préalable dans l'article R 421-23 à R 421-25.
- 6- **Le camping et le stationnement des caravanes** sont réglementés (article R 111-42 à R 111-44 et R111-37 à R111-40).
- 7- **L'implantation des habitations légères de loisirs** est soumise à conditions (articles R 111-31 à R 111-32-1).
- 8- **L'implantation des résidences mobiles de loisirs** est soumise à conditions (articles R 111-33 à R 111-36).

ARTICLE 7 – RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Au titre de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme, en cas de sinistre affectant ou détruisant un bâtiment, une reconstruction à l'identique est autorisée indépendamment des règles du PLU.

TITRE II - DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone : la zone UA est constituée par le centre-bourg et l'ensemble de ses extensions. Elle représente un ensemble composé à la fois de constructions anciennes, de zones pavillonnaires sous forme de lotissements ou d'implantations spontanées. Elle regroupe la plupart des services de proximité (mairie, salle communale...), certains éléments du patrimoine de la commune (église, mairie). La confortation d'un centre-bourg à vocation multiple (habitat, équipements, services...), la valorisation du patrimoine ancien ainsi que le renouvellement contemporain de l'habitat seront recherchés.

Concernant les éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article L 123-1-5 III alinéa 2 du Code de l'urbanisme, des prescriptions particulières détaillées à l'article 4 des dispositions générales, s'appliquent.

UA-1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- L'implantation des constructions à usage industriel.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les campings et caravanages :
 - Les terrains de camping et de caravanage.
 - Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs.
 - Le stationnement des caravanes isolées sur terrain nu
- Les dépôts de déchets et de ferrailles
- Les carrières
- Les exhaussements et affouillements de sols non liés à un aménagement paysager

UA-2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie...), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone pourront alors ne pas être appliquées.
- L'implantation d'activités si elles ne sont pas de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat.

Dans le secteur UAe, seules les constructions et installations d'équipements collectifs sont autorisées.

Dans les zones de risques liées à la présence d'axes de ruissellement, des prescriptions peuvent être imposées compte tenu de l'existence de ce risque.

UA-3 ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (cf. annexe).

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

La continuité du cheminement piéton/vélo sera recherchée dès que la configuration des lieux le permet (marquage au sol ou couloirs indépendants...).

Tout ensemble de construction ou opération d'aménagement, de quelque nature que ce soit, doit permettre par l'implantation de voiries internes l'accès aux terrains, qui par le fait de l'opération ne présenterait plus d'accès automobile direct sur les voies publiques.

UA-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2- Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe, par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- En l'absence d'un réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande du permis de construire. (cf. règlement de la collectivité en charge du SPANC).

3- Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau...).
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise de l'écoulement et des débits d'eaux pluviales.
- La gestion des eaux pluviales, à la charge du pétitionnaire, devra être étudiée en amont du projet d'urbanisation.
- Ces eaux seront collectées et gérées au maximum sur la parcelle par infiltration (uniquement si la capacité d'infiltration du sol le permet), dans des ouvrages de type tranchées d'infiltration....

- Si le sol ne présente pas une capacité d'infiltration suffisante, la régulation des eaux pluviales permettant de limiter les débits avant rejet vers le réseau (s'il existe) ou le milieu naturel sera impérative. Celle-ci sera assurée par des ouvrages de type noue, mare, bassin... dont le dimensionnement aura été adapté au terrain, à l'opération et la vulnérabilité en aval.
- Pour les opérations d'ensemble, la gestion interne des eaux pluviales répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone. Les ouvrages seront dimensionnés pour gérer la pluie centennale de durée la plus pénalisante avec un débit de fuite limité de l'ordre de 2 l/s/hectare collecté.
- L'évacuation des eaux pluviales doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

4- Réseau d'énergie et de communication (électricité, gaz, téléphone)

Les branchements et raccordements aux réseaux doivent être établis en souterrain.

5- Collecte des déchets

Un emplacement de capacité suffisante réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif sera prévu dans les opérations à partir de 2 logements. Sa localisation et ses caractéristiques devront permettre de faciliter le fonctionnement des services de collecte.

UA-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en retrait d'au moins 2 mètres par rapport à l'alignement. Lorsque l'alignement n'est pas défini, la limite d'emprise de la voie est prise en compte.
 - Les extensions de bâtiments existants peuvent être édifiées avec un recul identique à celui du bâtiment.
 - Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
 - aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus
 - pour les constructions d'intérêt général (administratif, socio-culturel,) et équipements d'infrastructure.

UA-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- L'implantation des constructions d'habitation en limite séparative est admise.
- Dans le cas contraire, la distance qui sépare tout point de la construction de la limite séparative la plus proche ne pourra être inférieure à 2 mètres.
- La présente règle ne s'applique pas à la reconstruction de bâtiments existants dans le cas où elle ne nuirait pas à l'alignement.
- Les annexes seront implantés en limite séparative ou à au moins 1 mètre de ces limites.

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
 - aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus
 - pour les constructions d'intérêt général (administratif, socio-culturel,) et équipements d'infrastructure.

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

Non réglementées.

UA-9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne peut excéder 25% de la superficie totale de la parcelle ou de l'unité foncière.

Dans le secteur UAe, il n'y a pas d'emprise au sol.

UA-10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation est limitée à 2 niveaux aménageables, et dans tous les cas la hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 mètres par rapport au faîtage.
- La hauteur des annexes dont le mur est situé en limite séparative ne devra pas excéder 2,50m. Dans les autres cas, la hauteur est limitée à 2,50 m à l'égout du toit et 5m au faîtage.
- Les ouvrages techniques, cheminées, autres superstructures fonctionnelles ne sont pas soumis au maximum ci-dessus.

UA-11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1- **Forme**

Les toitures principales doivent être composées d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera supérieure ou égale à 35°. Toutefois, les toitures terrasses peuvent être admises dans le cadre de construction utilisant les matériaux d'éco-construction (notamment toiture végétale)

Néanmoins, les annexes et extensions de taille limitée à 30% de l'emprise de la construction principale (remises et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment. Dans ce cas, la pente de toiture peut être de 15°.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Les constructions doivent respecter la topographie existante en excluant les accumulations de terre formant butte.

Orientations des constructions à usage d'habitation : il est fortement recommandé au titre du développement durable que les façades principales soient orientées vers le Sud.

La restauration et l'extension des bâtiments existants :

- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les éléments de modénature (bandeaux, corniches, les encadrements de fenêtres, chaînes d'angle, souche de cheminée..) seront conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux de même aspect.
- Les murs en pierre, briques prévus pour être apparents doivent être préservés.

Pour les abris de jardin et petites annexes indépendantes : sont interdits les agglomérés de ciments non enduits, les tôles ondulées. Ils devront être peu visibles de la rue ou dissimulés par des plantations.

2- **Matériaux et teintes**

- Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou parpaings, doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit sur leur face extérieure.
- Les matériaux pour les revêtements des murs devront être : le silex, le pisé ou torchis, la brique, le colombage, le parpaing enduit. La teinte des murs devra se rapprocher de celle des briques ou des enduits traditionnels de la région (ton pierre à sable).
- Les accessoires de façades (volets, huisseries, portes...) et motifs architecturaux (bandeaux,...) peuvent rehausser par des couleurs vives non criardes la composition de la construction.
- Les matériaux de couverture seront l'ardoise, la tuile plate, le chaume, le zinc ou matériaux d'aspect similaires. Une couverture en plaque métallique (couleur ardoise ou tuile) peut être tolérée en cas d'aménagement de bâtiment annexe.
- L'utilisation de matériaux en lien avec "l'écoconstruction" est admise dans le cadre d'une composition architecturale d'ensemble de la construction (panneaux solaires, bois...).

3- Clôtures

- Les limites de parcelle sur propriétés voisines ou voie publique peuvent ou non être clôturées.
- Les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent s'intégrer dans l'environnement et être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes. Dans tous les cas, elles ne dépassent pas 2m de haut. Dans le cas de virages, de carrefours, de routes concernées par des problèmes de sécurité, la clôture quelque soit sa nature (végétal, mur, ...) devra préserver la visibilité.
- Les clôtures pourront être réalisées ainsi :
 - Haies végétales champêtres qui peuvent être doublées d'un grillage.
 - Murets (murs bahuts) surmontés de grillage, lisses horizontales ou grilles, et les grillages, de préférence doublés d'une clôture végétale d'espèces locales.

Équipements d'intérêt général (socio-culturels, sportifs, administratifs) :

Les équipements d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

UA-12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

- **Pour les ensembles de construction à usage d'habitation ou opération d'aménagement**, il est exigé 1 place de stationnement par 40 M2 de Surface de plancher.
- **Pour les constructions à destination de bureaux-services**, il est exigé 3 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- **Pour les équipements recevant du public**, le nombre de places doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.

UA-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 30% de la surface non bâtie de la propriété pour toute construction nouvelle. Les plantations sont réalisées avec des essences locales.

Dans les lotissements ou groupes d'habitations, une surface d'au moins 15% de l'ensemble de la propriété avant division doit être aménagée en un ou plusieurs espaces verts collectifs.

Les talus, les fossés et les haies existantes devront être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés.

Les haies mono-spécifiques de conifères de type thuyas, cyprès sont interdites.

Les aires de stationnement doivent être plantées par au moins un arbre par 100m² de terrain.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, bétons...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales.

Les lieux de stockage doivent être dissimulés par un écran végétal.

UA-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementées.

UA-15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

UA-16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementées.

TITRE III - DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU1

Caractère de la zone : Cette zone comprend des terrains insuffisamment équipés, destinés à recevoir un développement organisé de l'urbanisation sous forme d'habitat individuel ou groupé. Dans cette zone, l'urbanisation est possible immédiatement à condition que l'opération s'inscrive dans un schéma d'organisation d'ensemble respectant les orientations d'aménagement fixées par le P.L.U. (cf. pièce n°3 Orientations d'aménagement et de programmation).

Elle concerne un secteur situé, l'un au sein du tissu urbain du centre-bourg à proximité immédiate des équipements administratifs, sportifs de la commune.

AU1-1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- L'implantation des constructions à usage industriel.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les campings et caravanages :
 - Les terrains de camping et de caravanage.
 - Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs.
 - Le stationnement des caravanes isolées
- Les dépôts de déchets et de ferrailles
- Les carrières
- Les exhaussements et affouillements de sols non liés à un aménagement paysager

AU1-2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie...), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone pourront alors ne pas être appliquées.
- L'implantation d'activités si elles ne sont pas de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat.
- Les ensembles de constructions ou opération d'aménagement sous réserve qu'ils s'inscrivent dans un schéma d'ensemble qui devra respecter les principes généraux définis à travers les orientations d'aménagement spécifiques (document n°3).

AU1-3 ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (cf. annexe).

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

La continuité du cheminement piéton/vélo sera recherchée dès que la configuration des lieux le permet (marquage au sol ou couloirs indépendants...).

Tout ensemble de construction ou opération d'aménagement, de quelque nature que ce soit, doit permettre par l'implantation de voiries internes l'accès aux terrains, qui par le fait de l'opération ne présenterait plus d'accès automobile direct sur les voies publiques.

AU1-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2- Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe, par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- En l'absence d'un réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande du permis de construire. (cf. règlement de la collectivité en charge du SPANC).

3- Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau...).
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise de l'écoulement et des débits d'eaux pluviales.
- La gestion des eaux pluviales, à la charge du pétitionnaire, devra être étudiée en amont du projet d'urbanisation.
- Ces eaux seront collectées et gérées au maximum sur la parcelle par infiltration (uniquement si la capacité d'infiltration du sol le permet), dans des ouvrages de type tranchées d'infiltration....
- Si le sol ne présente pas une capacité d'infiltration suffisante, la régulation des eaux pluviales permettant de limiter les débits avant rejet vers le réseau (s'il existe) ou le milieu naturel sera impérative. Celle-ci sera assurée par des ouvrages de type noue, mare, bassin... dont le dimensionnement aura été adapté au terrain, à l'opération et la vulnérabilité en aval.
- Pour les opérations d'ensemble, la gestion interne des eaux pluviales répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone. Les ouvrages

seront dimensionnés pour gérer la pluie centennale de durée la plus pénalisante avec un débit de fuite limité de l'ordre de 2 l/s/hectare collecté.

- L'évacuation des eaux pluviales doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

4- Réseau d'énergie et de communication (électricité, gaz, téléphone)

Les branchements et raccordements aux réseaux doivent être établis en souterrain.

5- Collecte des déchets

Un emplacement de capacité suffisante réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif sera prévu. Sa localisation et ses caractéristiques devront permettre de faciliter le fonctionnement des services de collecte.

AU1-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

AU1-6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un retrait d'au moins 2m par rapport à la limite d'emprise de la voie prise en compte.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les constructions d'intérêt général et équipements d'infrastructure.

AU1-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- L'implantation des constructions d'habitation en limite séparative est admise.
- Dans le cas contraire, la distance qui sépare tout point de la construction de la limite séparative la plus proche ne pourra être inférieure à 2 mètres.
- Les annexes seront implantés en limite séparative ou à au moins 1 mètre de ces limites.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - pour les constructions d'intérêt général (administratif, socio-culturel,) et équipements d'infrastructure.

AU1-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementées.

AU1-9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne peut excéder 25% de la superficie totale de la parcelle ou de l'unité foncière.

AU1-10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation est limitée à 2 niveaux aménageables, et dans tous les cas la hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 mètres par rapport au faîtage.
- La hauteur des annexes dont le mur est situé en limite séparative ne devra pas excéder 2,50m. Dans les autres cas, la hauteur est limitée à 2,50 m à l'égout du toit et 5m au faîtage.
- Les ouvrages techniques, cheminées, autres superstructures fonctionnelles ne sont pas soumis au maximum ci-dessus.

AU1-11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1- **Forme**

Les toitures principales doivent être composées d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera supérieure ou égale à 35°. Toutefois, les toitures terrasses peuvent être admises dans le cadre de construction utilisant les matériaux d'éco-construction (notamment toiture végétale)

Néanmoins, les annexes et extensions de taille limitée à 30% de l'emprise de la construction principale (remises et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment. Dans ce cas, la pente de toiture peut être de 15°.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Les constructions doivent respecter la topographie existante en excluant les accumulations de terre formant butte.

Orientations des constructions à usage d'habitation : il est fortement recommandé au titre du développement durable que les façades principales soient orientées vers le Sud.

Pour les abris de jardin et petites annexes indépendantes : sont interdits les agglomérés de ciments non enduits, les tôles ondulées. Ils devront être peu visibles de la rue ou dissimulés par des plantations.

2- **Matériaux et teintes**

- Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou parpaings, doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit sur leur face extérieure.
- Les matériaux pour les revêtements des murs devront être : le silex, le pisé ou torchis, la brique, le colombage, le parpaing enduit. La teinte des murs devra se rapprocher de celle des briques ou des enduits traditionnels de la région (ton pierre à sable).
- Les accessoires de façades (volets, huisseries, portes...) et motifs architecturaux (bandeaux,...) peuvent rehausser par des couleurs vives non criardes la composition de la construction.

- Les matériaux de couverture seront l'ardoise, la tuile plate, le chaume, le zinc ou matériaux d'aspect similaires. Une couverture en plaque métallique (couleur ardoise ou tuile) peut être tolérée en cas d'aménagement de bâtiment annexe.
- L'utilisation de matériaux en lien avec "l'écoconstruction" est admise dans le cadre d'une composition architecturale d'ensemble de la construction (panneaux solaires, bois...).

3- Clôtures

- Les limites de parcelle sur propriétés voisines ou voie publique peuvent ou non être clôturées.
- Les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent s'intégrer dans l'environnement et être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes. Dans tous les cas, elles ne dépassent pas 2m de haut. Dans le cas de virages, de carrefours, de routes concernées par des problèmes de sécurité, la clôture quelque soit sa nature (végétal, mur, ...) devra préserver la visibilité.
- Les clôtures pourront être réalisées ainsi :
 - Haies végétales champêtres qui peuvent être doublées d'un grillage.

Équipements d'intérêt général (socio-culturels, sportifs, administratifs) :

Les équipements d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

AU1-12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

- **Pour les ensembles de construction à usage d'habitation ou opération d'aménagement**, il est exigé 1 place de stationnement par 40 M2 de Surface de plancher.
- **Pour les constructions à destination de bureaux-services**, il est exigé 3 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- **Pour les équipements recevant du public**, le nombre de places doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.

AU1-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 30% de la surface non bâtie de la propriété pour toute construction nouvelle. Les plantations sont réalisées avec des essences locales.

Dans les lotissements ou groupes d'habitations, une surface d'au moins 15% de l'ensemble de la propriété avant division doit être aménagée en un ou plusieurs espaces verts collectifs.

Les talus, les fossés et les haies existantes devront être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés.

Les haies mono-spécifiques de conifères de type thuyas, cyprès sont interdites.

Les aires de stationnement doivent être plantées par au moins un arbre par 100m² de terrain.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, bétons...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales.

Les lieux de stockage doivent être dissimulés par un écran végétal.

AU1-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementées.

AU1-15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

AU1-16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre d'opération de construction d'ensemble, les réservations nécessaires à l'implantation ultérieure de la fibre optique doivent être prévues.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU2

Caractère de la zone : La zone AU2 est strictement réservée à l'urbanisation future à long terme. Elle sera destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation. Elle conserve son caractère naturel et agricole dans le cadre du présent P.L.U. Elle concerne un secteur situé dans le prolongement de l'urbanisation existante au sud du centre-bourg. Elle ne peut être ouverte à l'urbanisation que par l'intermédiaire d'une modification du P.L.U ou d'une révision du PLU.

AU2-1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnée à l'article 2AU2

AU2-2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les ouvrages d'intérêt général liés à des équipements d'infrastructures.
- Les installations et travaux divers qui ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.

AU2-3 ACCES ET VOIRIE

Non réglementées.

AU2-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementées..

AU2-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

AU2-6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un retrait d'au moins 2m par rapport à la limite d'emprise de la voie prise en compte.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les constructions d'intérêt général et équipements d'infrastructure.

AU2-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- L'implantation des constructions d'habitation en limite séparative est admise.
- Dans le cas contraire, la distance qui sépare tout point de la construction de la limite séparative la plus proche ne pourra être inférieure à 2 mètres.
- Les annexes seront implantés en limite séparative ou à au moins 1 mètre de ces limites.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - pour les constructions d'intérêt général (administratif, socio-culturel,) et équipements d'infrastructure.

AU2-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementées.

AU2-9 EMPRISE AU SOL

Non réglementées.

AU2-10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementées.

AU2-11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Non réglementées.

AU2-12 STATIONNEMENT

Non réglementées.

AU2-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementées.

AU2-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementées.

AU2-15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

AU2-16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementées.

TITRE IV - DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Caractère de la zone : la zone A est à maintenir en raison de la richesse de son sol, favorable à l'agriculture. Elle concerne une grande partie du plateau qui s'étend autour de la zone urbanisée.

Concernant les éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article L 123-1-5 III alinéa 2 du Code de l'urbanisme, des prescriptions particulières détaillées à l'article 4 des dispositions générales, s'appliquent.

A-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Toutes les constructions et utilisations non mentionnées à l'article 2.

A-2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- Les constructions et installations techniques nécessaires à l'activité agricole
- La construction, restauration, extension ou changement de destination à usage d'habitation (type logement de fonction de l'exploitant) directement liés à l'exploitation agricole et nécessitant une présence sur le site sous réserve de ne pas constituer un mitage de la zone
- Les annexes aux logements de fonction liées à l'exploitation agricole
- Les constructions qui ont pour support l'exploitation agricole ou qui sont nécessaires à sa diversification sous réserve d'être dans le prolongement direct de l'acte de production (ex : transformation, conditionnement et vente de produits issus de l'exploitation agricole...)
- L'aménagement, la réhabilitation et le changement de destination des constructions existantes au sein des exploitations agricoles liés à des activités d'accueil et des services touristiques (ex : gîtes, chambres d'hôtes, fermes auberges...).
- Les affouillements, exhaussements, décaissements ou remblaiements des sols s'ils sont compatibles avec les enjeux environnementaux et le caractère de la zone, et s'ils sont nécessaire à l'implantation de bâtiments
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs peuvent être autorisées dans les zones naturelles, agricoles ou forestières dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans les zones de risques liées à la présence d'axes de ruissellement, des prescriptions peuvent être imposées compte tenu de l'existence de ce risque.

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions et les annexes.

Dans le cas de présomption de cavités souterraines :

Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer de la stabilité du terrain.

A-3 ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (cf. annexe).

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

A-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2- Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe, par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- En l'absence d'un réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande du permis de construire. (cf. règlement de la collectivité en charge du SPANC).
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3- Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau...).
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise de l'écoulement et des débits d'eaux pluviales.
- La gestion des eaux pluviales, à la charge du pétitionnaire, devra être étudiée en amont du projet d'urbanisation.
- Ces eaux seront collectées et gérées au maximum sur la parcelle par infiltration (uniquement si la capacité d'infiltration du sol le permet), dans des ouvrages de type tranchées d'infiltration....

- Si le sol ne présente pas une capacité d'infiltration suffisante, la régulation des eaux pluviales permettant de limiter les débits avant rejet vers le réseau (s'il existe) ou le milieu naturel sera impérative. Celle-ci sera assurée par des ouvrages de type noue, mare, bassin... dont le dimensionnement aura été adapté au terrain, à l'opération et la vulnérabilité en aval.
- L'évacuation des eaux pluviales doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

4- Réseau d'énergie et de communication (électricité, gaz, téléphone)

Les branchements et raccordements aux réseaux doivent être établis en souterrain.

A-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées au moins à 10 mètres en retrait par rapport à la limite d'emprises des voies.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente,
- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.
- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

A-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- L'implantation des constructions en limite séparative est admise.
- Dans le cas contraire, la distance qui sépare tout point de la construction de la limite séparative la plus proche ne pourra être inférieure à 3 mètres, et dans tous les cas sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'aménagement, l'extension, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles déjà construits et ne respectant pas ces règles d'implantation peuvent être autorisés. Cette disposition vise notamment les immeubles qui par leur qualité architecturale, leur destination actuelle ou tout autre motif méritent d'être conservés.

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

Non réglementé

A-9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

A-10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation est limitée à 2 niveaux aménageables, et dans tous les cas la hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 mètres par rapport au terrain naturel initial.
- Pour les autres installations, elles ne doivent pas excéder 12 mètres.
- Les ouvrages techniques, cheminées, autres superstructures fonctionnelles ne sont pas soumis au maximum ci-dessus.

A-11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

- Par son aspect extérieur, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- La conception du bâtiment doit être adaptée à la morphologie du terrain naturel.

Aspect extérieur pour les maisons d'habitation :

1- Forme

Les toitures principales doivent être composées d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera supérieure ou égale à 35°. Toutefois, les toitures terrasses peuvent être admises dans le cadre de construction utilisant les matériaux d'éco-construction (notamment toiture végétale)

Néanmoins, les annexes et extensions de taille limitée à 30% de l'emprise de la construction principale (remises et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment. Dans ce cas, la pente de toiture peut être de 15°.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Les constructions doivent respecter la topographie existante en excluant les accumulations de terre formant butte.

Orientations des constructions à usage d'habitation : il est fortement recommandé au titre du développement durable que les façades principales soient orientées vers le Sud.

La restauration et l'extension des bâtiments existants :

- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les éléments de modénature (bandeaux, corniches, les encadrements de fenêtres, chaînes d'angle, souche de cheminée..) seront conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux de même aspect.
- Les murs en pierre, briques prévus pour être apparents doivent être préservés.

Pour les abris de jardin et petites annexes indépendantes : sont interdits les agglomérés de ciments non enduits, les tôles ondulées. Ils devront être peu visibles de la rue ou dissimulés par des plantations.

2- Matériaux et teintes

- Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou parpaings, doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit sur leur face extérieure.
- Les matériaux pour les revêtements des murs devront être : le silex, le pisé ou torchis, la brique, le colombage, le parpaing enduit. La teinte des murs devra se rapprocher de celle des briques ou des enduits traditionnels de la région (ton pierre à sable).
- Les accessoires de façades (volets, huisseries, portes...) et motifs architecturaux (bandeaux,...) peuvent rehausser par des couleurs vives non criardes la composition de la construction.
- Les matériaux de couverture seront l'ardoise, la tuile plate, le zinc, le chaume ou matériaux d'aspect similaires. Une couverture en plaque métallique (couleur ardoise ou tuile) peut être tolérée en cas d'aménagement de bâtiment.
- L'utilisation de matériaux en lien avec "l'écoconstruction" est admise dans le cadre d'une composition architecturale d'ensemble de la construction (panneaux solaires, bois...).

3- Clôtures

- Les limites de parcelle sur propriétés voisines ou voie publique peuvent ou non être clôturées.
- Les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent s'intégrer dans l'environnement et être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes. Dans tous les cas, elles ne dépassent pas 2m de haut. Dans le cas de virages, de carrefours, de routes concernées par des problèmes de sécurité, la clôture quelque soit sa nature (végétal, mur, ...) devra préserver la visibilité.
- Les clôtures pourront être réalisées ainsi :
 - Haies végétales champêtres qui peuvent être doublées d'un grillage.
 - Murets (murs bahuts) surmontés de grillage, lisses horizontales ou grilles, et les grillages, de préférence doublés d'une clôture végétale d'espèces locales.

Aspect extérieur pour les bâtiments agricoles:

1- Matériaux et teintes

- Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou parpaings, doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit sur leur face extérieure.
- Les couvertures apparentes en tôle métallique ondulée sont interdites.

2- Annexes

- Les matériaux de construction utilisés doivent être en cohérence avec le bâti avoisinant.

3- Clôtures

- Les limites de parcelle sur propriétés voisines ou voie publique peuvent ou non être clôturées.
- Les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent s'intégrer dans l'environnement et dans tous les cas ne dépassent pas 2,50m de haut

A-12 STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

A-3 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les espaces boisés classés à protéger tels que définis aux articles L.130.1 et suivants du code de l'urbanisme, les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable et le défrichement est interdit.

Les talus et les haies existantes devront être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés.

Les haies mono-spécifiques de conifères de type thuyas, cyprès sont interdites.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, bétons...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales.

Toute construction de bâtiment à usage agricole devra être accompagnée de plantations facilitant son intégration dans l'environnement.

A-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

A-15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

A-16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementées.

TITRE V - DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Caractère de la zone : la zone N (naturelle et forestière) concerne des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des paysages et de leur intérêt écologique : des espaces boisés classés et des espaces présentant une sensibilité écologique et environnementale forte.

Elle comprend un secteur Nh correspondant à des secteurs bâtis qui ne peuvent plus évoluer, hormis par la réhabilitation de l'existant.

Concernant les éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article L 123-1-5 III alinéa 2 du Code de l'urbanisme, des prescriptions particulières détaillées à l'article 4 des dispositions générales, s'appliquent.

N-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Toutes les constructions et utilisations non mentionnées à l'article 2.

N-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisation du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs peuvent être autorisées dans les zones naturelles, agricoles ou forestières dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- La construction d'abri d'animaux dans la limite de 20m² d'emprise au sol

Dans le secteur Nh, sont autorisés :

- La rénovation, réhabilitation des maisons et bâtiments existants destinés à usage d'habitation
- La construction d'annexes telles que garages, abri de jardin...
- Les extensions des maisons et bâtiments existants dans la limite de 40m² d'emprise au sol
- La reconstruction après sinistre sans création de logement supplémentaire

Dans les zones de risques liées à la présence d'axes de ruissellement, des prescriptions peuvent être imposées compte tenu de l'existence de ce risque.

N-3 ACCES ET VOIRIE

L'accès des installations autorisées doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

N-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2- Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe, par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- En l'absence d'un réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande du permis de construire. (cf. règlement de la collectivité en charge du SPANC).

3- Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau...).
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise de l'écoulement et des débits d'eaux pluviales.
- La gestion des eaux pluviales, à la charge du pétitionnaire, devra être étudiée en amont du projet d'urbanisation.
- Ces eaux seront collectées et gérées au maximum sur la parcelle par infiltration (uniquement si la capacité d'infiltration du sol le permet), dans des ouvrages de type tranchées d'infiltration....
- Si le sol ne présente pas une capacité d'infiltration suffisante, la régulation des eaux pluviales permettant de limiter les débits avant rejet vers le réseau (s'il existe) ou le milieu naturel sera impérative. Celle-ci sera assurée par des ouvrages de type noue, mare, bassin... dont le dimensionnement aura été adapté au terrain, à l'opération et la vulnérabilité en aval.
- L'évacuation des eaux pluviales doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

4- Réseau d'énergie et de communication (électricité, gaz, téléphone)

Les branchements et raccordements aux réseaux doivent être établis en souterrain.

N-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

Les constructions d'annexes doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la limite de l'emprise de la voie et dans tous les cas ne doivent pas avoir pour effet d'aggraver la situation existante.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente,
- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.
- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles

N-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- L'implantation des constructions d'habitation en limite séparative est admise.
- Dans le cas contraire, la distance qui sépare tout point de la construction de la limite séparative la plus proche ne pourra être inférieure à 3 mètres.
- La présente règle ne s'applique pas à la reconstruction de bâtiments existants dans le cas où elle ne nuirait pas à l'alignement.
- Les annexes seront implantées en limite séparative ou à au moins 1 mètre de ces limites.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'aménagement, l'extension, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles déjà construits et ne respectant pas ces règles d'implantation peuvent être autorisés. Cette disposition vise notamment les immeubles qui par leur qualité architecturale, leur destination actuelle ou tout autre motif méritent d'être conservés.

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

Non réglementé

N-9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé

N-10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des bâtiments annexes est limitée à 5 mètres par rapport au terrain naturel initial.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- Les ouvrages techniques, cheminées, autres superstructures fonctionnelles ne sont pas soumis au maximum ci-dessus.
- La reconstruction à l'identique après sinistre et les extensions lorsque celles-ci sont réalisées dans le prolongement du bâtiment existant.

N-11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Aspect extérieur pour les maisons d'habitations:

1- **Forme**

Les toitures principales doivent être composées d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera supérieure ou égale à 35°. Toutefois, les toitures terrasses peuvent être admises dans le cadre de construction utilisant les matériaux d'éco-construction (notamment toiture végétale)

Néanmoins, les annexes et extensions de taille limitée à 30% de l'emprise de la construction principale (remises et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment. Dans ce cas, la pente de toiture peut être de 15°.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Les constructions doivent respecter la topographie existante en excluant les accumulations de terre formant butte.

Orientations des constructions à usage d'habitation : il est fortement recommandé au titre du développement durable que les façades principales soient orientées vers le Sud.

La restauration et l'extension des bâtiments existants :

- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les éléments de modénature (bandeaux, corniches, les encadrements de fenêtres, chaînes d'angle, souche de cheminée..) seront conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux de même aspect.
- Les murs en pierre, briques prévus pour être apparents doivent être préservés.

Pour les abris de jardin et petites annexes indépendantes : sont interdits les agglomérés de ciments non enduits, les tôles ondulées. Ils devront être peu visibles de la rue ou dissimulés par des plantations.

2- Matériaux et teintes

- Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou parpaings, doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit sur leur face extérieure.
- Les matériaux pour les revêtements des murs devront être : le silex, le pisé ou torchis, la brique, le colombage, le parpaing enduit. La teinte des murs devra se rapprocher de celle des briques ou des enduits traditionnels de la région (ton pierre à sable).
- Les accessoires de façades (volets, huisseries, portes...) et motifs architecturaux (bandeaux,...) peuvent rehausser par des couleurs vives non criardes la composition de la construction.
- Les matériaux de couverture seront l'ardoise, la tuile plate, le zinc, le chaume ou matériaux d'aspect similaires. Une couverture en plaque métallique (couleur ardoise ou tuile) peut être tolérée en cas d'aménagement de bâtiment.
- L'utilisation de matériaux en lien avec "l'écoconstruction" est admise dans le cadre d'une composition architecturale d'ensemble de la construction (panneaux solaires, bois...).

3- Clôtures

- Les limites de parcelle sur propriétés voisines ou voie publique peuvent ou non être clôturées.
- Les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent s'intégrer dans l'environnement et être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes. Dans tous les cas, elles ne dépassent pas 2m de haut. Dans le cas de virages, de carrefours, de routes concernées par des problèmes de sécurité, la clôture quelque soit sa nature (végétal, mur, ...) devra préserver la visibilité.
- Les clôtures pourront être réalisées ainsi :
 - Haies végétales champêtres qui peuvent être doublées d'un grillage.
 - Murets (murs bahuts) surmontés de grillage, lisses horizontales ou grilles, et les grillages, de préférence doublés d'une clôture végétale d'espèces locales.

Aspect extérieur pour les autres constructions ou installations :

Matériaux et teintes

- Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou parpaings, doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit sur leur face extérieure.
- Les couvertures apparentes en tôle métallique ondulée sont interdites.

Annexes

- Les matériaux de construction utilisés doivent être en cohérence avec le bâti avoisinant.

Clôtures

- Les limites de parcelle sur propriétés voisines ou voie publique peuvent ou non être clôturées.
- Les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent s'intégrer dans l'environnement. Dans tous les cas, elles ne dépassent pas 2m de haut.

N-12 STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

N-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les espaces boisés classés à protéger tels que définis aux articles L.130.1 et suivants du code de l'urbanisme, les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable et le défrichage est interdit.

Dans l'ensemble de la zone, les talus, les fossés et plantations existantes (arbres, haies...) devront être conservés et, le cas échéant, remplacés dans des proportions au moins équivalentes.

Les haies mono-spécifiques de conifères de type thuyas, cyprès sont interdites.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, bétons...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales.

Toute construction devra être accompagnée de plantations facilitant son intégration dans l'environnement.

N-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

N-15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

N-16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementées.

ANNEXES

ANNEXE 1 : Textes et Articles

Article R 111-2

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

Article R 111-4

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

Article R 111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par son importance, sa situation, ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111-21 :

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

Article 682 du Code Civil (loi 67-1253 du 30 décembre 1967) :

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de constructions ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

Article R 111-32 :

Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

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

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

Article R 421-12:

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;*
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;*
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;*
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.*

Article R 421-19:

Sous-section 1 : Travaux, installations et aménagements soumis a permis d'aménager.

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

- a) Les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire :
 - lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
 - ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ;
- b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;
- e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
- f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
- g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie

supérieure à deux hectares ;

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

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

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

Article R 421-23:

Sous-section 2 : Travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable.

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

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

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

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

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

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

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

g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;

h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;

k) Les aires d'accueil des gens du voyage.

ANNEXE 2 : Définition

Accès et voie nouvelle

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.

Alignement par rapport aux voies

L'alignement est constitué par la limite des voies et emprises publiques. L'implantation des constructions peut être imposée à l'alignement ou en retrait. L'alignement ne concerne que la superstructure du bâtiment, les éléments tels que balcon pourront être implantés en saillie.

Bâtiment annexe

Est considéré comme bâtiment annexe, une construction située sur le même terrain que la construction principale implantée isolément ou accolée sans être intégrée à cette dernière. D'autre part, elle répond aux conditions ci-après : une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité : garage, abri de jardin, remise à bois, chaufferie, abri de vélo....

Clôture

Dispositif situé à l'alignement de l'unité foncière et avec la limite du domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

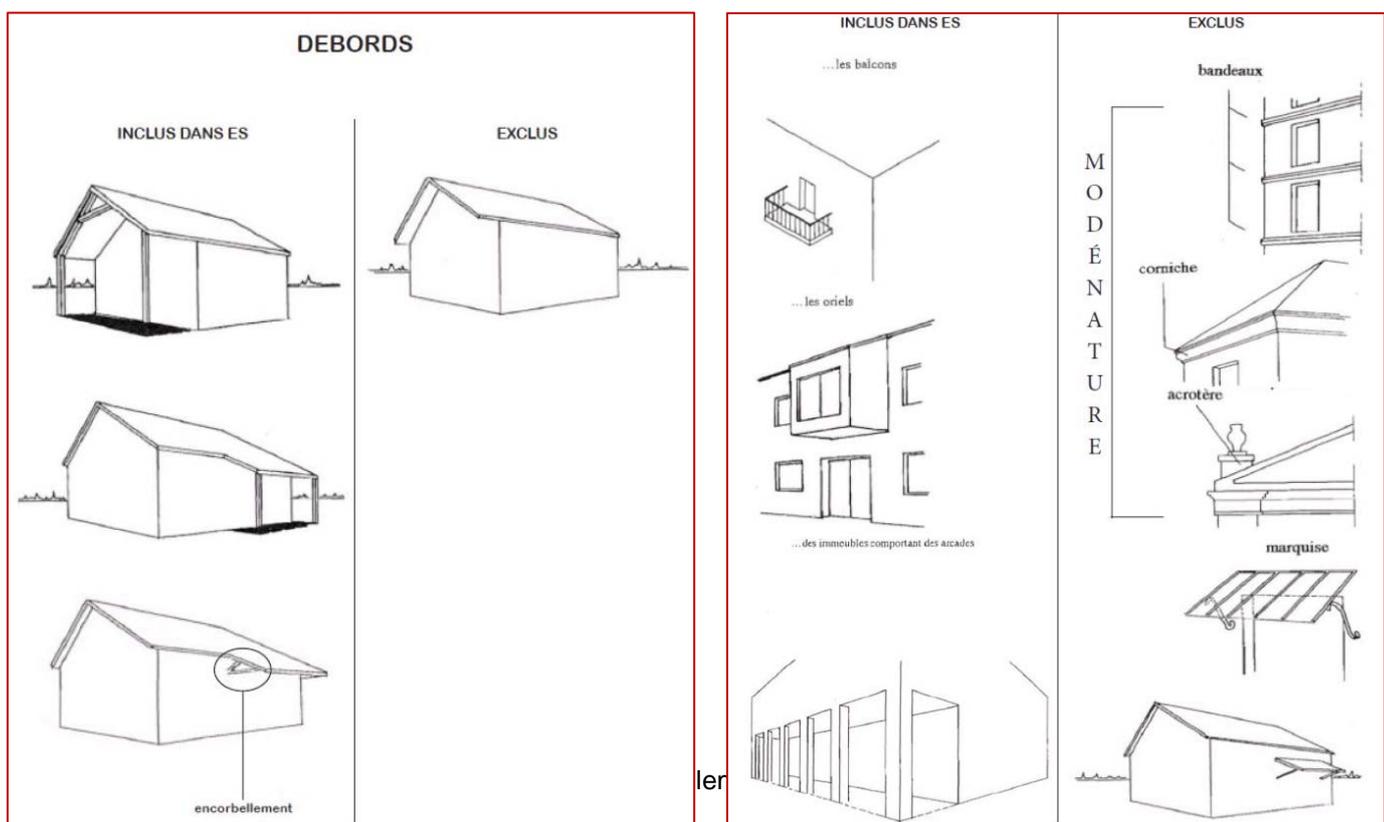
Emplacement réservé

Ce sont les emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement, une infrastructure publique ou en application de l'article L123-2 du code de l'urbanisme pour réaliser des programmes de logements en vue de favoriser la mixité sociale.

Emprise au sol

Il est rappelé que l'emprise au sol est désormais définie par le Code de l'Urbanisme. La définition en vigueur à la date de rédaction du règlement est la suivante :

Article R420-1 : « L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. »



Espace Boisé Classé

C'est une protection particulière instituée par l'article L 130.1 du code de l'urbanisme. Elle s'applique aux espaces boisés ou à boiser et soumet les coupes et abattages d'arbres à autorisation. La construction est interdite dans ces espaces et le caractère boisé des lieux doit être maintenu, le défrichement y est interdit.

Hauteur au faîtage

Hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture: cheminées exclues.

Pour les toitures plates (toitures terrasses), hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture (point haut de l'acrotère) sur les limites extérieures.

Calcul des hauteurs par niveaux

Un niveau qu'il soit en rez de chaussée ou à l'étage sera compris entre 2,50m et 3m.

Un comble aura une hauteur en façade inférieure à 2m.

Les installations classées

Ce sont des équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'État en application de la loi du 19 Juillet 1976.

La nomenclature classe ces installations en deux catégories:

- les installations classées soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus faible,
- les installations classées soumises à autorisation préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

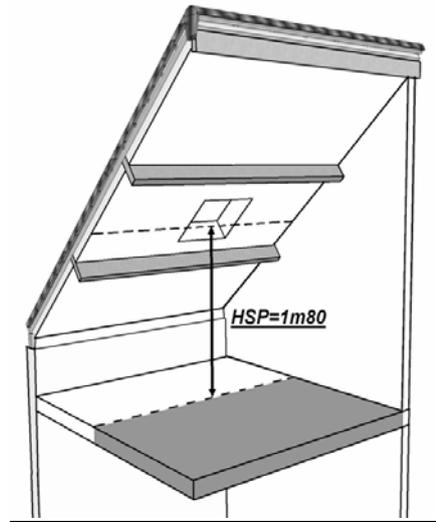
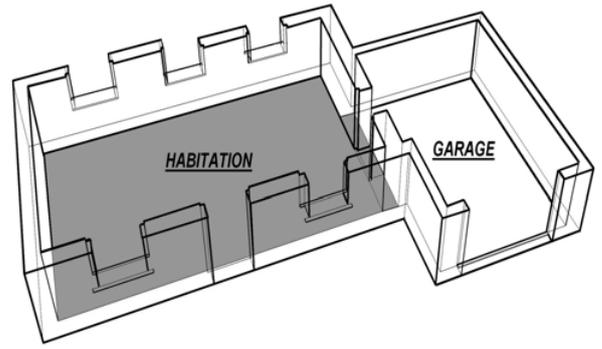
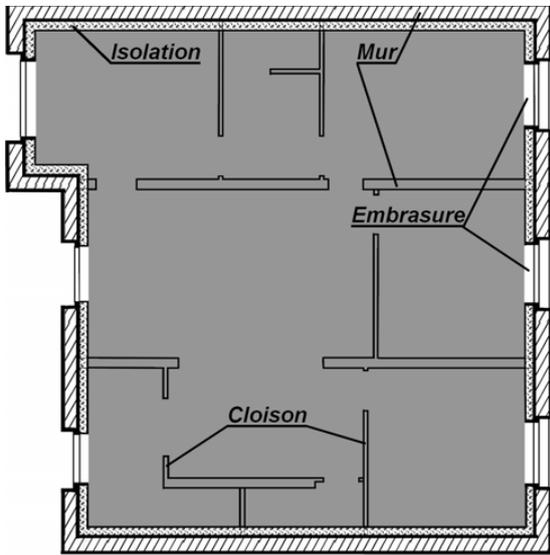
Terrain naturel

Il s'agit du terrain en l'état avant réalisation de tout projet y compris les travaux de terrassement.

Surface de Plancher

C'est le total des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculées à partir du nu intérieur des murs auquel on soustrait les surfaces énumérées à l'article R 112-2 du Code de l'urbanisme (différentes selon la nature des constructions) :

- surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1m80
- les vides et trémies correspondant au passage des ascenseurs et escaliers
- les surfaces aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non (y compris les rampes et aires de manœuvre)
- les surfaces de plancher des combles non aménageables
- locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble collectif
- caves et celliers desservis uniquement par une partie commune
- pour les immeubles collectifs dont les logements sont desservis par des parties communes intérieures : - 10% de la surface de plancher affectée à l'habitation.



ANNEXE 3 : Liste des essences locales

Arbres : Aulne, Bouleau, Charme, Châtaignier, Chêne, Érable, Hêtre, Frêne, Marronnier, Merisier, Orme, Saule, Sorbier, Tilleul, Tremble.

Arbres fruitiers : Cerisier, Cognassier, Néflier, Noyer, Poirier, Pommier, Prunier.

Arbustes : Aubépine, Bourdaine, Buis, Charme, Charmille, Cornouiller, Fusain d'Europe, Genêt, Genévrier, Houx, Lilas, If, Noisetier, Prunellier, Troène Commun, Viorne obier, Sureau.