

COMMUNE DE ST AUGUSTIN SUR MER

Plan Local d'Urbanisme

Dossier approuvé

Pièce n°3 : Règlement d'urbanisme

- Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du
- Le Maire,

• Bureau d'études : CREHAM
67 rue Chevalier
33000 Bordeaux
Tél : 05 56 44 00 25 - Fax : 05 56 52 65 88

	1
Dispositions générales	1
ZONES URBAINES	4
Caractéristiques des zones urbaines U, Ua et Ub	5
Caractéristiques des zones urbaines Ue	16
Caractéristiques des zones urbaines Ul	23
Caractéristiques des zones urbaines Ux	30
ZONES A URBANISER	38
Caractéristiques des zones a urbaniser 1AU	39
Caractéristiques de la zone a urbaniser 2AU	48
ZONES NATURELLES	54
Caractéristiques des zones naturelles N ,Nr et Nh	55
ZONES AGRICOLES	66
Caractéristiques des zones agricoles A, Ab et Ar	67
ANNEXES	73

Dispositions générales

Le présent règlement est établi conformément aux articles L.123.1.et suivants et R.123.1.et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de SAINT-AUGUSTIN-SUR-MER.

ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

- 1 - Les dispositions du présent règlement de Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R.111 à R111.26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111.2, R.111.3, R.111.3.2., R.111.14, R.111.4.2, R.111.15 et R.111.21. qui restent applicables.
- 2 - les autres législations et prescriptions particulières en vigueur sur le territoire nonobstant les dispositions de ce PLU, en particulier :
 - Ø L'article L.111-10 concernant la faculté, pour une autorité compétente, de surseoir à statuer aux demandes d'autorisation de travaux, constructions ou installations.
 - Ø L'article L.421-5 stipulant que "lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public les dits travaux doivent être exécutés".
 - Ø Les prescriptions spécifiques aux Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation du sol. Les servitudes d'utilité publique font l'objet d'un recueil et d'un plan annexés au PLU.
 - Ø Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) et le règlement sanitaire départemental (R.D.S.) notamment pour les bâtiments agricoles (implantation et extension) vis à vis d'habitations de tiers et réciproquement (art. L.111-3 du code rural).
 - Ø les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones naturelles (N) et en zones agricoles (A).

Le plan délimite également les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Y figurent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général.

Répartition des différentes zones et des secteurs :

1 - Zones urbaines : U, Ua, Ub, Uba Ue, UI, et Ux

Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter – article 123-5 du code de l'urbanisme.

2 - Zones à urbaniser et ouvertes à l'urbanisation 1AU, 1AUa, 1AUb, 2AU

Elles correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation – article 123-6 du code de l'urbanisme.

4 - Zones agricoles à protéger : A, Ar et Ab

Elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole – article 123-7 du code de l'urbanisme.

5 – Zones naturelles: N,Nh et Nr

Elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

ARTICLE 4 : PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Conformément aux dispositions de l'art. L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones sensibles définies sur le territoire communal sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Ces zones sensibles sont rappelées au Rapport de Présentation du PLU et au plan de zonage.

La législation sur les découvertes fortuites s'applique sur l'ensemble du territoire (article L 531-14 du code du patrimoine)

En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (art. 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

De part le décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Article 1er - 1er § : "Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001".

ARTICLE 5 : ZONES NATURA 2000

Les zones Natura 2000 sont soumises aux Directives Européennes et aux textes relatifs aux mesures de protection des espèces et des habitats d'intérêt communautaires notamment :

- articles L. 414-4 et L. 414-5 et R. 214-34 et suivants du code de l'environnement.
- au document d'objectifs (DOCOB) du site Natura 2000 concerné

Les sites concernés sont rappelés au rapport de présentation.

ARTICLE 6 – ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des règlements de zones font l'objet d'un avis motivé du Maire. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration du parcellaire ou le caractère des constructions avoisinantes.

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 des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité ou tout au moins de ne pas aggraver la non conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 7 – LOTISSEMENTS

Les règles d'urbanisme contenues dans les règlements de lotissement datant de moins de 10 ans ou qui ont fait l'objet d'une reconduction continuent à s'appliquer.

Sur le territoire de Saint-Augustin, à la date d'approbation du PLU, les lotissements concernés sont :

- lotissement « Le Breuil »
- lotissement « consorts Chagneaud »
- lotissement « le balcon du Marais »
- lotissement « Plastre »
- lotissement « Perennes »
- lotissement « Ladevez »

ZONES URBAINES

CARACTERISTIQUES DES ZONES URBAINES U, Ua et Ub

Les zones urbaines d'habitat sont définies conformément à l'article R.123-5. Elles ont été désignées zones U, Ua, et Ub. Ces zones comprennent les secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les articles qui s'y appliquent sont rédigés dans l'esprit du maintien et du développement des types d'activités et du tissu existant, ainsi que dans la protection des boisements.

Ces zones se caractérisent par une forme urbaine agglomérée, intégrant le tissu mixte du centre bourg et les principaux quartiers qui se sont créés sous forme de lotissement ou d'habitat discontinu.

La zone U correspond au centre bourg au sein duquel se développe le tissu commercial de la commune.

Le secteur U_{B3}, est distingué, qui découle de la prise en compte du Plan de Prévention des risques de feux de forêt.

Il correspond aux zones soumises à l'aléa faible de feu de forêt au PPR.

La constructibilité est la règle générale, à l'exception de certaines installations classées.

La zone Ua correspond aux hameaux. Ils sont caractérisés par un habitat dense.

La zone Ub correspond aux extensions du centre bourg de densité moyenne, l'habitat est présent sous forme de lotissements ou d'habitat diffus le long des voies principales.

Le secteur Ub_{B2}, est distingué, qui découle de la prise en compte du Plan de Prévention des risques de feux de forêt.

Il correspond aux zones qualifiées d'urbanisées soumises à l'aléa faible de feu de forêt au PPR La constructibilité sous conditions est la règle générale, à l'exception de certains bâtiments ou installations sensibles.

Le secteur Uba correspondant aux quartiers urbanisés sous boisements.

Les secteurs Uba_{B2}, est distingué, qui découle de la prise en compte du Plan de Prévention des risques de feux de forêt.

Il correspond aux zones qualifiées d'urbanisées soumises à l'aléa faible de feu de forêt au PPR .

La constructibilité sous conditions est la règle générale, à l'exception de certains bâtiments ou installations sensibles.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappels :

- 1 - l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable,
- 2 - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Ne sont interdits que :

- les bâtiments et occupation du sol à usage d'exploitations agricoles, aquacoles ou d'élevages sauf celles mentionnées à l'article 2.
 - les constructions et les lotissements à usage industriel,
 - les installations classées non compatibles avec les conditions de l'article 2, notamment :
 - les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de la récupération,
 - les installations d'élimination des déchets,
 - les constructions dont l'activité pourrait générer des nuisances permanentes ou nocturnes (odeurs, bruit) non réductibles.
 - les terrains de camping et de caravaning ainsi que le stationnement isolé des caravanes, mobil-homes, campings cars
 - les parcs résidentiels de loisirs
 - les carrières, gravières ou sablières,
 - les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2.
- b) Dans les secteurs soumis à l'aléa feu de forêt, les règles qui s'appliquent sont celles qui résultent des servitudes du Plan de Prévention des Risques de feu de forêt, c'est à dire les disposition applicables en zones bleues du PPR si celles ci sont plus restrictives que le PLU.
 Pour les secteurs U_{B3}, il conviendra de se reporter au secteur B3 du PPR
 Pour les secteurs U_{Ba B2} et U_{b B2}, il conviendra de se reporter au secteur B2 du PPR

ARTICLE 2 – TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMIS

a) règle générale

1. Sont admis notamment :

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions existantes à usage agricole, ou d'élevage, ainsi que leurs extensions, à condition qu'elles soient existantes à la date d'approbation du PLU
- les constructions à usage d'équipements collectifs,
- les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

Pour la zone Ub :

- les lotissements et groupes d'habitations, sous réserve des conditions d'accès sur la RD 145
 - 2. Les autres constructions, notamment les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de services, ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement qui constituent l'accompagnement de constructions prévues aux alinéas ci-dessus ne sont admises que si :
 - elles présentent un caractère de service pour l'utilisateur local,
 - elles ne présentent pas de risque ou de nuisance inacceptable pour le voisinage,
 - le volume et l'aspect extérieur des constructions sont compatibles avec le milieu environnant.
 - 3. Les affouillements et exhaussements des sols ne sont admis que si :
 - ils sont justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
 - ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- b) Dans les secteurs soumis à l'aléa feu de forêt, les règles qui s'appliquent sont celles qui résultent des servitudes du Plan de Prévention des Risques de feu de forêt, c'est à dire les dispositions applicables en zones bleues du PPR si celles ci sont plus restrictives que le PLU.
 Pour les secteurs U B3, il conviendra de se reporter au secteur B3 du PPR
 Pour les secteurs Uba B2 et Ub B2, il conviendra de se reporter au secteur B2 du PPR

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 - Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique. En règle générale, les accès aux parcelles doivent avoir un dimensionnement de 5 x 5 m au moins à partir de la limite de l'alignement entre le domaine privé et le domaine public, pour permettre le stationnement d'un véhicule entre la rue et le portail.

Toutefois, dans le cas de terrains bâtis, l'accès aux voies pourra être dimensionné à 4 m sauf si les dispositions de l'alinéa précédent peuvent s'appliquer.

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

Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur la voie publique.

2 – Voirie desservant plus de 3 lots

La création de voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile et desservant plus de 3 lots, est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée 5 m
- largeur minimale d'emprise 8 m

Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Toutefois des largeurs minimales de chaussée et d'emprises différentes peuvent être admises sous réserve d'avoir des caractéristiques adaptées au matériel de lutte contre l'incendie.

3 – Voies desservant 3 lots maximum

Les petites voies publiques ou privées desservant 3 lots maximum doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 6 m et doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

4 – Les voies en impasse

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour en respectant selon leur importance, les dispositions de retournement prévues selon les schémas figurant en annexe du règlement.

5 – Lorsqu'une voie doit desservir à terme un autre terrain, chaque lotisseur doit la réaliser jusqu'à la limite de ce terrain.

ARTICLE 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas, d'un dispositif anti-retours d'eau.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente des caractéristiques techniques suffisantes, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

Tout lotissement doit disposer d'un point d'eau minimum, accessible en toutes circonstances aux engins d'incendie conformément à l'arrêté préfectoral du 25 avril 1985.

2 – Assainissement collectif des eaux usées

Toute construction au sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant.

3 – Assainissement non collectif des eaux usées

Dans la zone Ub, en l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas un dispositif d'assainissement individuel doit être créé, sous réserve qu'il soit conforme aux prescriptions de l'arrêté du 6 mai 1996. Le dispositif devra être adapté à l'opération, aux caractéristiques du terrain et à la nature des sols.

Les rejets d'eaux issues des systèmes d'assainissement individuel drainés doivent obligatoirement faire l'objet d'une étude particulière et recevoir l'autorisation du propriétaire de l'exutoire.

Dans les secteurs relevant d'une solution collective d'assainissement, le dispositif d'assainissement individuel devra permettre le raccordement futur au réseau collectif.

L'évacuation directe des eaux et matières usées, même traitées, est strictement interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

4 – Evacuation des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.

Dans les zones U et Ua, lorsque les eaux pluviales ne peuvent être absorbées par le terrain, elles doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur. Alors, 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 propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

5 - Réseaux divers

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être souterrains.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES OU CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sur les parcelles non desservies par le réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de constructions au sol comportant des rejets d'eaux usées est subordonnée à la faisabilité de la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux prescriptions de l'arrêté du 6 mai 1996. Les systèmes de traitement et d'infiltration des eaux issues des fosses toutes eaux doivent être implantés à une distance minimale de 3 m des limites de parcelles et des arbres, de 5 m de toutes constructions et de 35 m des puits destinés à l'alimentation d'eau humaine.

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

1. règle générale.

o Dans les zones U et Ua, toute construction ou installation, doit être édifiée à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer. Bien que l'implantation à l'alignement soit la règle générale, des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- implantation des constructions au nu des constructions voisines existantes lorsque celles-ci sont implantées en retrait,
- implantation des constructions en retrait de 5 m minimum de l'emprise publique sans excéder 10 m.

o Dans les zones Ub, toute construction ou installation, doit être édifiée en retrait des voies existantes, modifiées ou à créer ; ce retrait doit être alors de 5 m minimum par rapport à l'alignement.

o Pour l'ensemble des zones :

— Pour les constructions annexes, des dispositions différentes peuvent être autorisées.

— Pour les lotissements, des implantations différentes peuvent être autorisées, sauf en bordure des voies existantes où le présent article s'applique.

2. Cas particuliers.

Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente peut être admise aux abords des voies communales et privées :

- a) dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du Plan Local d'Urbanisme,
- b) pour respecter la végétation existante,
- c) dans le cas de réalisation en façade d'aires de stationnement,
- d) pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics,
- e) pour les constructions sur les parcelles à l'angle de 2 voies ou plus.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) Les constructions peuvent être implantées en contiguïté avec les limites séparatives

b) Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limite séparative des parcelles, les constructions doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 m.

- c) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, ainsi que pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.
- d) Les annexes dont la surface n'excède pas 20 m² pourront être implantées en limite séparative ou en fond de parcelle, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3 m au droit de ces limites et 4 m au faîtage.
- e) Les auvents à une pente pourront être implantés en limite séparative sous réserve que leur hauteur n'excède pas deux mètres au droit de ces limites.

ARTICLE 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- a) Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à 4 m.
- b) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les annexes dont la surface n'excède pas 20 m² et les piscines.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 10 – LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure

La hauteur absolue est calculée au faîtage ou à l'acrotère à partir du sol avant travaux.

2 - Hauteur maximum des constructions et nombre de niveaux

Dans les zones U,Ua et Ub, la hauteur des constructions ne peut excéder 8 m au faîtage ou à l'acrotère et 6 m à l'égout, le nombre de niveaux est limité à R+1.

Pour les équipements publics, dans la zone U, la hauteur des constructions ne peut excéder 12 m au faîtage ou à l'acrotère et 10 m à l'égout. Le nombre de niveau est limité à R+2.

3 – Dépassement

La limitation de hauteur peut être toutefois dépassée pour :

- . les constructions ou aménagements des bâtiments publics,
- . les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

ARTICLE 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et doivent éviter des architectures d'emprunt risquant d'introduire une confrontation avec les constructions avoisinantes.

- les constructions de conception traditionnelle devront respecter les principes suivants :
 - les toitures seront au minimum à deux pentes,
 - les pentes des toits seront comprises entre 28% et 33%
 - les toitures seront couvertes en tuiles, celles-ci seront des tuiles canal traditionnelles, romanes ou méridionales de teintes vieilles mélangées. Dans le cas des bâtiments publics, seront admises les couvertures en POLYTUIL ou équivalent.
 - les façades seront peintes ou enduites à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (brique, pierre appareillée, béton brut, ...).
 - Le bois ne sera accepté que si la mise en œuvre de ce matériau s'intègre dans l'environnement, afin d'éviter tout style architectural et patrimonial non adapté à la région (chalets, ..).
- les constructions contemporaines faisant appel à des techniques, structures et matériaux nouveaux seront admises : dans ce cas, le concepteur présentera une étude permettant d'apprécier l'insertion du bâtiment dans son environnement.

Sont interdits :

- les bâtiments annexes et garages réalisés avec des "moyens de fortune".
- le bardage métallique

Couleur

Les façades devront être en tons rompus, rosé, tons pierre calcaire, blanc cassé.

Clôtures

En bordure des voies, la hauteur des clôtures est limitée comme suit pour éviter un effet d'occultation visuelle trop important sur l'espace public :

- clôture en grillage : hauteur limitée à 1,50 m,
- clôture en murs : hauteur limitée à 1,20 m, ou 0,60 m pouvant être surmontée d'un grillage ou clôture à claire voie limitant la hauteur totale à 1,50 m.
- clôture en haies : hauteur limitée à 1,50 m
- La hauteur des piliers ne pourra pas dépasser 1,50 m.

Dans tous les cas, les maçonneries de clôture devront être enduites ou peintes selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.

Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (pan coupé ou clôture basse). Celui-ci correspond à un pan coupé de 5 m qui ne doit pas comporter d'obstacle visuel de plus de 0,70 m de hauteur (clôture ...)

ARTICLE 12 – LE STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- à tout projet de construction neuve
- à toute modification et à tout changement de destination des constructions déjà existantes, pour le surplus de stationnement requis.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. L'aire d'évolution et de stationnement nécessite 25 m² par véhicule. Le nombre de places exigé par type de construction est le suivant :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- pour chaque construction, 2 places de stationnement au moins doivent être aménagées sur la propriété.

Pour les constructions à usage de commerces, services, ou bureaux, y compris les bâtiments publics et professions libérales :

- 1 place par 40 m² de SHON avec au moins 2 places pour les constructions inférieures ou égale à 40 m² de SHON

Pour les activités du type artisanal ou industriel :

- 1 place par tranche de 80 m² de SHON, avec au moins 2 places pour les constructions inférieures ou égales à 80 m² de SHON

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.
- Le nombre de place automobile requis peut-être diminué de 20% au maximum s'il est compensé par la réalisation en nombre équivalent d'un stationnement sécurisé pour les deux-roues.

ARTICLE 13 – LES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes de hautes tiges.

Les espaces libres devront conserver un caractère végétal.

Pour toute opération d'aménagement, destinée à l'habitat, couvrant un hectare ou plus, un ou plusieurs espaces libres, représentant 10% de la superficie de la zone aménagée doivent être ouverts au public sous forme d'espaces verts, d'aires de jeux pour les enfants, de places, de mail planté ou de circulation réservée aux piétons et aux deux-roues.

Secteur Uba

L'implantation des bâtiments devra tenir compte des arbres et arbustes existants intéressants à conserver.

Sur chaque lot, il devra être conservé ou recréé une superficie d'au moins 30% d'espace vert planté de hautes tiges en pleine terre, avec au moins 1 arbre pour 100 m² d'espace vert.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 14 - CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans les zones U et Ua Le COS est fixé à 1

Dans les zones U et Ua le dépassement du COS est autorisé, à condition qu'il soit motivé par des prescriptions d'architecture et d'urbanisme. Il est plafonné à 2.

Dans les zones Ub et Uba le COS est fixé à 0,4

CARACTERISTIQUES DES ZONES Ue

Les zones Ue comprennent les terrains ouverts à l'urbanisation pour accueillir la réalisation d'opérations d'aménagement favorisant le développement des loisirs et du tourisme et autorisant l'hébergement léger de loisirs.

Les secteurs Ue B2, est distingué, qui découle de la prise en compte du Plan de Prévention des risques de feux de forêt.

Il correspond aux zones qualifiées d'urbanisées soumises à l'aléa faible de feu de forêt au PPR. La constructibilité sous conditions est la règle générale, à l'exception de certains bâtiments ou installations sensibles.

Le secteur Ue B3, est distingué, qui découle de la prise en compte du Plan de Prévention des risques de feux de forêt.

Il correspond aux zones soumises à l'aléa faible de feu de forêt au PPR.

La constructibilité est la règle générale, à l'exception de certaines installations classées.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappels :

- 1 - l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable,
- 2 - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

a) Ne sont interdits que :

toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2, notamment :

- les constructions à usage d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article 2,
- les lotissements à usage d'habitation,
- les carrières et gravières.

b) Dans les secteurs soumis à l'aléa feu de forêt, les règles qui s'appliquent sont celles qui résultent des servitudes du Plan de Prévention des Risques de feu de forêt, c'est à dire les disposition applicables en zones bleues du PPR si celles ci sont plus restrictives que le PLU.

Pour les secteurs Ue B2, il conviendra de se reporter au secteur B2 du PPR

Pour les secteurs Ue B3, il conviendra de se reporter au secteur B3 du PPR

ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMIS

a) règle générale

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol compatibles avec un aménagement cohérent de la zone, notamment les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les terrains de camping et de caravanage soumis à autorisation préalable et d'une densité inférieure à 100 emplacements à l'hectare,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les villages de vacances classés en hébergement léger,
- les locaux d'habitation du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations autorisées dans la zone,
- les équipements de loisirs ou de détente, tels que piscines, tennis, terrains de jeux ainsi que les bâtiments nécessaires au fonctionnement des diverses installations autorisées ci-dessus,
- les constructions commerciales liées directement aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone sous réserve que leurs surfaces hors œuvre nettes n'excèdent pas 100 m²,
- les clôtures,
- les installations et travaux divers prévus par l'article R.442.2a du code de l'urbanisme,
- l'extension mesurée des constructions existantes dans la limite du tiers de leurs surfaces hors œuvre nettes sans excéder 170 m² (SHON).
- les affouillements et exhaussements des sols ne sont admis que si :
 - ils sont justifiés par des raisons techniques de constructions ou de viabilisation,
 - ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantation, ...) après travaux.
- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

b) Dans les secteurs soumis à l'aléa feu de forêt, les règles qui s'appliquent sont celles qui résultent des servitudes du Plan de Prévention des Risques de feu de forêt, c'est à dire les dispositions applicables en zones bleues du PPR si celles ci sont plus restrictives que le PLU.

Pour les secteurs Ue B₂, il conviendra de se reporter au secteur B2 du PPR

Pour les secteurs Ue B₃, il conviendra de se reporter au secteur B3 du PPR

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique. En règle générale, ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 4 m. Ils doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, ...

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas, d'un dispositif anti-retours d'eau.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente des caractéristiques techniques suffisantes, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

Tout lotissement doit disposer d'un point d'eau minimum, accessible en toutes circonstances aux engins d'incendie conformément à l'arrêté préfectoral du 25 avril 1985.

2 - Assainissement collectif des eaux usées

Toute construction au sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant.

3 - Evacuation des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.

Lorsque les eaux pluviales ne peuvent être absorbées par le terrain, elles doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur. Alors, 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 propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4- Réseaux divers

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être souterrains.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES OU CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sur les parcelles non desservies par le réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de constructions au sol comportant des rejets d'eaux usées est subordonnée à la faisabilité de la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux prescriptions de l'arrêté du 6 mai 1996. Les systèmes de traitement et d'infiltration des eaux issues des fosses toutes eaux doivent être implantés à une distance minimale de 3 m des limites de parcelles et des arbres, de 5 m de toutes constructions et de 35 m des puits destinés à l'alimentation d'eau humaine.

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

Toute construction ou installation, doit être édifiée en retrait de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer ; ce retrait doit être alors :

- . de 5 m minimum de l'alignement de l'emprise des voies communales ou voies privées ouvertes à la circulation,
- . de 10 m minimum de l'alignement de l'emprise des voies départementales

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a) Les constructions, mobil-homes, habitations légères de loisir, caravanes, tentes, etc... doivent être implantés à une distance au moins égale à 10 m par rapport à la limite séparative.
- b) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, ainsi que pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, avec un minimum de 4 m.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

La surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 35 %.

L'emprise au sol n'est pas limitée pour la restauration dans l'emprise initiale des constructions existantes.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure

La hauteur absolue est calculée au faîtage des couvertures ou à l'acrotère à partir du sol avant travaux.

2 - Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 4,5 m au faitage ou à l'acrotère

Pour les bâtiments à usage collectif (salle de réunion, réfectoire, ...) la hauteur ne devra pas excéder 8 mètres au faitage ou à l'acrotère, mesurés à partir du sol naturel.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et doivent éviter des architectures d'emprunt risquant d'introduire une confrontation avec les constructions avoisinantes.

- les constructions de conception traditionnelle devront respecter les principes suivants :
 - les toitures seront au minimum à deux pentes,
 - les pentes des toits seront comprises entre 28% et 33%,
 - les toitures seront couvertes en tuiles, celles-ci seront des tuiles canal traditionnelles, romanes ou méridionales de teintes vieillies mélangées,
 - les façades seront peintes ou enduites à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (brique, pierre appareillée, béton brut, bois, glace...).
- les constructions contemporaines faisant appel à des techniques, structures et matériaux nouveaux seront admises : dans ce cas, le concepteur présentera une étude permettant d'apprécier l'insertion du bâtiment dans son environnement.

Sont interdits :

- les bâtiments annexes et garages réalisés avec des "moyens de fortune" ou des matériaux de récupération.

Couleur

Les façades devront être en tons rompus, rosé, tons pierre, blanc cassé.

Clôtures

En bordure des voies, la hauteur des clôtures est limitée comme suit pour éviter un effet d'occultation visuelle trop important sur l'espace public :

- clôture en grillage : hauteur limitée à 1,50 m,
- clôture en murs : hauteur limitée à 1,20 m, ou 0,60 m pouvant être surmontée d'un grillage ou clôture à claire voie limitant la hauteur totale à 1,50 m.
- clôture en haies : hauteur limitée à 1,50 m
- La hauteur des piliers ne pourra pas dépasser 1,50 m.

Dans tous les cas, les maçonneries de clôture devront être enduites ou peintes selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.

Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (pan coupé ou clôture basse). Celui-ci correspond à un pan coupé de 5 m qui ne doit pas comporter d'obstacle visuel de plus de 0,70 m de hauteur (clôtures ...).

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- à tout projet de construction neuve
- à toute modification et à tout changement de destination des constructions déjà existantes, pour le surplus de stationnement requis.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

L'aire d'évolution et de stationnement nécessite 25 m² par véhicule. Le nombre de places exigé par type de construction est le suivant :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- pour chaque construction, 2 places de stationnement doivent être aménagées sur la propriété.

Pour les constructions à usage de commerces, services, ou bureaux, y compris les bâtiments publics et professions libérales :

- 1 place par 40 m² de SHON avec au moins 2 places pour les constructions inférieures ou égale à 40 m² de SHON

Pour les terrains de camping et de stationnement des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs :

- 1 place de stationnement par tente, ou par cellule de logement, ainsi qu'un parking visiteur comportant un nombre de place égal au 1/20 ième du nombre d'emplacements admis.

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.
- Le nombre de place automobile requis peut-être diminué de 20% au maximum s'il est compensé par la réalisation en nombre équivalent d'un stationnement sécurisé pour les 2 roues.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

- 1 - Les espaces libres traités en espaces verts devront représenter au moins 10 % de la superficie des terrains (les aires de stationnement ne sont pas comptées dans les surfaces d'espaces verts).
- 2 - Les espaces libres et plantation peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les plantations existantes sur le terrain pour atténuer l'impact des constructions ou pour mettre en valeur l'image d'ensemble de la zone.
- 3 - Les zones de stationnement et les espaces collectifs devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 40 m² d'espaces libres.
- 4 - Les limites avec les zones U, Ua, Ub, AU et A seront plantées et entretenues.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,25.

CARACTERISTIQUES DES ZONES URBAINES UI

La zone UI comprend le terrain ouvert à l'urbanisation pour accueillir l'aménagement et la construction à usage collectif d'équipements publics et leurs extensions.

Le secteur UI B₂, est distingué, qui découle de la prise en compte du Plan de Prévention des risques de feux de forêt.

Il correspond aux zones qualifiées d'urbanisées soumises à l'aléa faible de feu de forêt au PPR.

La constructibilité sous conditions est la règle générale, à l'exception de certains bâtiments ou installations sensibles.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappels :

- 1 - l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable,
- 2 - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

a) Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2, notamment :

- les constructions à usage d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article 2,
- les lotissements à usage d'habitation,
- les carrières et gravières.

b) Dans les secteurs soumis à l'aléa feu de forêt, les règles qui s'appliquent sont celles qui résultent des servitudes du Plan de Prévention des Risques de feu de forêt, c'est à dire les dispositions applicables en zones bleues du PPR si celles ci sont plus restrictives que le PLU.

Pour les secteurs UI B₂, il conviendra de se reporter au secteur B2 du PPR

ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMIS

a) règle générale

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol compatibles avec un aménagement cohérent de la zone, notamment les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les locaux d'habitation du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations autorisées dans la zone,
- les équipements de loisirs ou de détente, tels que piscines, tennis, terrains de jeux ainsi que les bâtiments nécessaires au fonctionnement des diverses installations autorisées ci-dessus,
- les clôtures,
- les installations et travaux divers prévus par l'article R.442.2a du code de l'urbanisme,

- l'extension mesurée des constructions existantes dans la limite du tiers de leurs surface hors œuvre nette sans excéder 170 m² (SHON).
- les affouillements et exhaussements des sols ne sont admis que si :
 - ils sont justifiés par des raisons techniques de constructions ou de viabilisation,
 - ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantation, ...) après travaux.
- l'adaptation , la réfection ou l'extension des constructions existantes.

b) Dans les secteurs soumis à l'aléa feu de forêt, les règles qui s'appliquent sont celles qui résultent des servitudes du Plan de Prévention des Risques de feu de forêt, c'est à dire les disposition applicables en zones bleues du PPR si celles ci sont plus restrictives que le PLU. Pour les secteurs UI B2, il conviendra de se reporter au secteur B2 du PPR

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique. En règle générale, ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 4 m. Ils doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, ...

2 - Voirie

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, doit respecter les principes structurants figurant sur le plan de zonage et est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5 m
- largeur minimale d'emprise : 8 m

Toutefois, les largeurs minimales de chaussée et d'emprise différentes peuvent être admises sous réserve d'avoir des caractéristiques adaptées au matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour en respectant selon leur importance, les dispositions de retournement prévues selon les schémas figurant en annexe du règlement.

Lorsqu'une voie doit desservir à terme un autre terrain, elle doit être réalisée jusqu'à la limite de ce terrain.

Lorsque l'impasse aboutit à une limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

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

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas, d'un dispositif anti-retours d'eau.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente des caractéristiques suffisantes, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant ou disposer d'un point d'eau minimum, accessible en toutes circonstances aux engins d'incendie conformément à l'arrêté préfectoral du 25 avril 1985 ».

2 – Assainissement collectif des eaux usées

Toute construction au sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant.

3 – Assainissement non collectif des eaux usées

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas un dispositif d'assainissement individuel doit être créé, sous réserve qu'il soit conforme aux prescriptions de l'arrêté du 6 mai 1996. Le dispositif devra être adapté à l'opération, aux caractéristiques du terrain et à la nature des sols. Les rejets d'eaux issues des systèmes d'assainissement individuel drainés doivent obligatoirement faire l'objet d'une étude particulière et recevoir l'autorisation du propriétaire de l'exutoire.

Dans les secteurs relevant d'une solution collective d'assainissement, le dispositif d'assainissement individuel devra permettre le raccordement futur au réseau collectif.

L'évacuation directe des eaux et matières usées, même traitées, est strictement interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

4 – Evacuation des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.

Lorsque les eaux pluviales ne peuvent être absorbées par le terrain, elles doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur. Alors, 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 propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

5 - Réseaux divers

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être souterrains.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES OU CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sur les parcelles non desservies par le réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de constructions au sol comportant des rejets d'eaux usées est subordonnée à la faisabilité de la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux prescriptions de l'arrêté du 6 mai 1996. Les systèmes de traitement et d'infiltration des eaux issues des fosses toutes eaux doivent être implantés à une distance minimale de 3 m des limites de parcelles et des arbres, de 5 m de toutes constructions et de 35 m des puits destinés à l'alimentation d'eau humaine.

Il n'est pas fixé de règle particulière pour des motifs d'urbanisme.

Toutefois, si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé.

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

Toute construction ou installation, doit être édifiée en retrait de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer ; ce retrait doit être alors :

- . de 5 m minimum de l'alignement de l'emprise des voies communales ou voies privées ouvertes à la circulation,
- . de 10 m minimum de l'alignement de l'emprise des voies départementales

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a) Les constructions doivent être implantés à une distance au moins égale à 5 m par rapport à la limite séparative.
- b) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, ainsi que pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, avec un minimum de 4 m.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

La surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 35 %.

L'emprise au sol n'est pas limitée pour la restauration dans l'emprise initiale des constructions existantes.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure

La hauteur absolue est calculée au faîtage des couvertures ou à l'acrotère à partir du sol avant travaux.

2 - Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 4,5 m au faîtage ou à l'acrotère

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour :

- les équipements d'infrastructures ou de superstructures, les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques l'imposent,
- certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité industrielle.

Pour les bâtiments à usage collectif (salle de réunion, réfectoire, ...) la hauteur ne devra pas excéder 8 mètres au faîtage ou à l'acrotère, mesurés à partir du sol naturel.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et doivent éviter des architectures d'emprunt risquant d'introduire une confrontation avec les constructions avoisinantes.

— les constructions de conception traditionnelle devront respecter les principes suivants :

- les toitures seront au minimum à deux pentes,
- les pentes des toits seront comprises entre 28% et 33%,
- les toitures seront couvertes en tuiles, celles-ci seront des tuiles canal traditionnelles, romanes ou méridionales de teintes vieillies mélangées,

- les façades seront peintes ou enduites à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (brique, pierre appareillée, béton brut, bois, glace...).
- les constructions contemporaines faisant appel à des techniques, structures et matériaux nouveaux seront admises : dans ce cas, le concepteur présentera une étude permettant d'apprécier l'insertion du bâtiment dans son environnement.

Sont interdits :

- les bâtiments annexes et garages réalisés avec des "moyens de fortune" ou des matériaux de récupération.

Couleur

Les façades devront être en tons rompus, ocres, beiges, rosé, tons pierre, blanc cassé.

Clôtures

En bordure des voies, la hauteur des clôtures est limitée comme suit pour éviter un effet d'occultation visuelle trop important sur l'espace public :

- clôture en grillage : hauteur limitée à 1,50 m,
- clôture en murs : hauteur limitée à 1,50 m,
- clôture en haies : hauteur limitée à 1,50 m

Dans tous les cas, les maçonneries de clôture devront être enduites ou peintes selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.

Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (pan coupé ou clôture basse). Celui-ci correspond à un pan coupé de 5 m qui ne doit pas comporter d'obstacle visuel de plus de 0,7m de hauteur (clôtures, ...)

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- à tout projet de construction neuve
- à toute modification et à tout changement de destination des constructions déjà existantes, pour le surplus de stationnement requis.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique sauf impossibilité technique

. L'aire d'évolution et de stationnement nécessite 25 m² par véhicule. Le nombre de places exigé par type de construction est le suivant :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- pour chaque construction, 2 places de stationnement doivent être aménagées sur la propriété.

Pour les constructions à usage de commerces, services, ou bureaux, y compris les bâtiments publics et professions libérales :

- 1 place par 40 m² de SHON avec au moins 2 places pour les constructions inférieures ou égale à 40 m² de SHON

Pour les terrains de camping et de stationnement des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs :

- 1 place de stationnement par tente, ou par cellule de logement, ainsi qu'un parking visiteur comportant un nombre de place égal au 1/20 ième du nombre d'emplacements admis.

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.
- Le nombre de place automobile requis peut-être diminué de 20% au maximum s'il est compensé par la réalisation en nombre équivalent d'un stationnement sécurisé pour les 2 roues.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

- 1 - Les espaces libres traités en espaces verts devront représenter au moins 10 % de la superficie des terrains (les aires de stationnement ne sont pas comptées dans les surfaces d'espaces verts).
- 2 - Les espaces libres et plantation peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les plantations existantes sur le terrain pour atténuer l'impact des constructions ou pour mettre en valeur l'image d'ensemble de la zone.
- 3 - Les zones de stationnement et les espaces collectifs devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 40 m² d'espaces libres.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,25

CARACTERISTIQUES DES ZONES URBAINES Ux

La zone urbaine destinée aux activités industrielles, artisanales ou commerciales est définies conformément à l'article R.123.5.

Elle est désignée zone Ux. Elle correspond à un secteur occupé par une scierie en activité au lieu dit le « bourg ».

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappels :

- 1 - l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable,
- 2 - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2, notamment :

- les constructions à usage d'habitation,
- les terrains de camping et de caravanning,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les carrières et gravières,
- les décharges,
- le stationnement isolé de caravanes, de mobil-homes, de camping-cars

ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMIS

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

- les lotissements à usage artisanal et commercial, et industriel,
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux, de commerce, d'artisanat, de bureaux, de services, et d'industries,
- les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation à la condition qu'elles n'entraînent pas, pour le voisinage, des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable sa présence soient prises,
- les affouillements et exhaussements des sols ne sont admis que si :
 - ils sont justifiés par des raisons techniques de constructions ou de viabilisation,
 - ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantation, ...) après travaux.

— l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique. En règle générale, ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 5 m. Ils doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, ...

2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les dimensions minimales suivantes devront être respectées :

- . largeur minimale de chaussée : 6 m,
- . largeur minimale d'emprise : 10 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour en respectant selon leur importance, les dispositions de retournement prévues selon les schémas figurant en annexe du règlement..

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas, d'un dispositif anti-retours d'eau.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente des caractéristiques suffisantes, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant ou disposer d'un point d'eau minimum, accessible en toutes circonstances aux engins d'incendie conformément à l'arrêté préfectoral du 25 avril 1985.

2 – Assainissement collectif des eaux usées

Toute construction au sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant.

3 – Assainissement non collectif des eaux usées

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas un dispositif d'assainissement individuel doit être créé, sous réserve qu'il soit conforme aux prescriptions de l'arrêté du 6 mai 1996. Le dispositif devra être adapté à l'opération, aux caractéristiques du terrain et à la nature des sols. Les rejets d'eaux issues des systèmes d'assainissement individuel drainés doivent obligatoirement faire l'objet d'une étude particulière et recevoir l'autorisation du propriétaire de l'exutoire.

Dans les secteurs relevant d'une solution collective d'assainissement, le dispositif d'assainissement individuel devra permettre le raccordement futur au réseau collectif.

L'évacuation directe des eaux et matières usées, même traitées, est strictement interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

4 – Evacuation des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.

Lorsque les eaux pluviales ne peuvent être absorbées par le terrain, elles doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur. Alors, 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 propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

5 - Réseaux divers

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être souterrains.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES OU CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sur les parcelles non desservies par le réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de constructions au sol comportant des rejets d'eaux usées est subordonnée à la faisabilité de la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux prescriptions de l'arrêté du 6 mai 1996. Les systèmes de traitement et d'infiltration des eaux issues des fosses toutes eaux doivent être implantés à une distance minimale de 3 m des limites de parcelles et des arbres, de 5 m de toutes constructions et de 35 m des puits destinés à l'alimentation d'eau humaine.

Il n'est pas fixé de règle particulière pour des motifs d'urbanisme.

Toutefois, si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

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

Les constructions doivent être édifiées à :

- 10 m au minimum de l'axe des voies communales et privées,
- 15 m au minimum de l'axe des voies départementales.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement, de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives, doit être au minimum de 5 m.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, ainsi que pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

Les annexes dont la surface n'excède pas 20 m² pourront être implantées en limite séparative ou en fond de parcelle, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3 m au droit de ces limites et 4 m au faîtage

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la plus grande hauteur des deux bâtiments avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

La surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 60%

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure

La hauteur absolue est calculée au faîtage des couvertures ou à l'acrotère à partir du sol avant travaux.

2 - Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 10,50 m.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour :

- les équipements d'infrastructures ou de superstructures, les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques l'imposent,
- certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité industrielle.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

• Aspect général des constructions

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants (bâti existant, sites, paysages). Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de construction employées..., doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le paysage en entrée de ville.

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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.

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une qualité d'aspect garantissant une harmonie d'ensemble et une bonne résistance au vieillissement.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.

• Toitures

Les couvertures devront être, en règle générale, dissimulées à la vue depuis les voies d'entrée sur la commune. Les toits en pente seront ainsi occultés par des acrotères périphériques.

Des dispositions différentes ne seront admises que si la couverture présente une qualité visuelle et architecturale reconnue, avec notamment les mêmes aspects de structure, de matériaux et de couleurs que les façades principales du bâtiment, et dans le cas d'ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

• Façades

Les façades perceptibles depuis le marais devront être soignées pour préserver la qualité d'image d'entrée sur la commune.

• Couleurs

Les couleurs dominantes définies pour la zone sont :

- bardage : tons rompus et clairs (gris par exemple),
- maçonnerie : enduits tons rompus et clairs.

Les autres couleurs ne pourront être utilisées que de façon secondaire. Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés.

- Aires de dépôt et de stockage (non compris les aires d'exposition)

Ces aires devront être occultées à la vue depuis l'ensemble des voies de communication. Sauf incompatibilité technique, elles seront disposées et aménagées de façon à être masquées par des éléments bâtis ou paysagers (merlons plantés, haies, ...), pour que leur impact visuel soient le plus atténué possible depuis les voies de desserte.

- Ouvrages annexes

Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets liés à l'activité, implantés en extérieur, pourront n'être autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration paysagère qui ne nuit pas à l'image d'ensemble du site.

- Clôtures

Les clôtures sont autorisées. Dans tous les cas, elles seront constituées d'un grillage, éventuellement doublé de haies vives ; elles devront faire l'objet d'une réalisation particulièrement soignée. Leur hauteur sera comprise entre 1 et 2 m.

Les clôtures, tant sur l'alignement de la voie de desserte que sur les limites séparatives ou à proximité des carrefours, des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de façon à ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en ce qui concerne la visibilité aux sorties des lots.

De façon exceptionnelle, dans les cas de gêne sonore ou visuelle reconnue, l'édification de clôtures maçonnées d'une hauteur maximale de 3 m pourra être admise. Celle-ci devra être traitée alors comme une façade bâtie (enduits, ...).

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

- 1 - Sur leur terrain et en dehors des voies publiques, les constructeurs devront réaliser des garages ou des aires de stationnement pour voitures de telle sorte que le nombre de places nécessaires soit atteint et qu'il y ait au moins :
 - activités de services et petits commerces : 1 place de stationnement pour 40 m² de Surface hors oeuvre nette,
 - activités commerciales de gros ou demi-gros : une place de stationnement pour 60 m² de surface hors œuvre nette,
 - activités artisanales : une place de stationnement pour 80 m² de surface hors œuvre nette,
 - activités industrielles ou de transport logistique : une place de stationnement pour 100 m² de surface hors œuvre nette,

Les règles applicables aux établissements et constructions, non mentionnées ci-dessus, sont celles auxquelles ils sont le plus directement assimilables.

Un triangle de visibilité devra être respecté aux abords des carrefours. Ce triangle correspond à un pan coupé d'au moins 5 m qui ne doit pas comporter d'obstacle visuel entre 0,70 et 2,30 m de hauteur.

- 2 - Les aires de stationnement de plus de 25 places à l'air libre doivent être plantées ou fractionnées par des plantations en haies ou des mouvements de terrain, de façon à atténuer l'impact des parkings sur le paysage environnant.

Les aires de stationnement et de services devront être aménagés de façon à garantir l'évacuation des eaux pluviales en cohérence avec les réseaux de collecte prévus par l'aménageur et le réseau de collecte publique..
- 3 - Les lotisseurs ou aménageurs devront prévoir du stationnement public permettant d'accueillir au moins un semi-remorque pour une zone de 5 ha, avec au moins une aire de stationnement pour les zones de moins de 5 ha.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1 - Les espaces libres traités en espaces verts devront représenter au moins 10 % de la superficie des terrains (les aires de stationnement ne sont pas comptées dans les surfaces d'espaces verts).
- 2 - Le nombre d'arbres à planter au sein de chaque parcelle est de 1 au minimum par 500 m² de terrain.
- 3 - Les espaces libres et plantation peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les plantations existantes sur le terrain pour atténuer l'impact des constructions ou pour mettre en valeur l'image d'ensemble de la zone.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ZONES A URBANISER

CARACTERISTIQUES DES ZONES A URBANISER 1AU

Les zones à urbaniser sont définies conformément à l'article R.123-6. Elles ont été désignées zones 1AU. Les zones 1AU sont immédiatement ouvertes à l'urbanisation mixte de centre bourg et de nouveaux secteurs d'habitation. Ces zones comprennent les secteurs à caractère naturel de la commune équipés à leur périphérie immédiate et destinés à être urbanisés au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes requis.

Cette urbanisation devra respecter les conditions d'aménagement et d'équipement qui sont prévues par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et par le règlement pour garantir la réalisation d'opérations ou d'aménagements d'ensembles cohérents.

Les zones 1AU comprennent les terrains naturels ouverts à l'urbanisation sous forme d'opérations groupées pour assurer le développement de l'urbanisation au nord et à l'ouest de la commune en continuité des espaces urbains.

Le secteur 1AUB₂ est distingué, qui découle de la prise en compte du Plan de Prévention des risques de feux de forêt.

Il correspond aux zones qualifiées d'urbanisées soumises à l'aléa feu de forêt faible au PPR. La constructibilité sous conditions est la règle générale, à l'exception de certains bâtiments ou installations sensibles

Le secteur 1AUA correspond aux terrains naturels situés en périphérie immédiate du centre bourg et dont l'urbanisation devra participer à conforter sa présence au sein du territoire communal.

Dans les Zones 1AU, soumises aux schémas d'orientations particulières, les opérations d'habitat devront obligatoirement mettre en œuvre des principes de mixité sociale de l'habitat.

Le secteur 1AUA_{B3} est distingué, qui découle de la prise en compte du Plan de Prévention des risques de feux de forêt.

Il correspond aux zones soumises à l'aléa faible de feu de forêt au PPR.

La constructibilité est la règle générale, à l'exception de certaines installations classées.

Les secteurs 1AUB correspondent aux terrains naturels situés en périphérie immédiate du centre bourg dans lesquels les opérations individuelles sont autorisées.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappels :

- 1 - l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable,
- 2 - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- a) Sont interdites les constructions et utilisations du sol non expressément autorisées à l'article 2, notamment :
- les bâtiments d'exploitations agricoles ou d'élevages,
 - les constructions et les lotissements à usage industriel,
 - les terrains de camping et de caravaning ainsi que le stationnement isolé des caravanes, de mobil-homes et de camping-cars
 - les carrières, gravières ou sablières,
 - les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2.
 - les installations classées non compatibles avec les conditions de l'article 2, notamment :
 - les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de la récupération,
 - les installations d'élimination des déchets,
 - les constructions dont l'activité pourrait générer des nuisances permanentes ou nocturnes (odeurs, bruit) non réductibles.
- b) Dans les secteurs soumis à l'aléa feu de forêt, les règles qui s'appliquent sont celles qui résultent des servitudes du Plan de Prévention des Risques de feu de forêt, c'est à dire les dispositions applicables en zones bleues du PPR si celles ci sont plus restrictives que le PLU.
 Pour les secteurs, 1AUa B3, il conviendra de se reporter au secteur B3 du PPR
 Pour les secteurs 1AUB2, il conviendra de se reporter au secteur B2 du PPR

ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMIS

a) règle générale

1. Conditions d'aménagement des zones 1AU:

Pour être admises, les opérations ne doivent pas compromettre l'urbanisation d'ensemble de la zone et la rendre plus onéreuse ; elles doivent être immédiatement raccordables aux divers réseaux ou prendre en charge les renforcements de réseaux nécessaires.

Les occupations du sol doivent être compatibles avec les schémas d'aménagements indiqués dans la pièce n° 5 « orientations particulières d'aménagement » lorsqu'elles en font l'objet.

Dans les zones 1AU, soumises aux orientations particulières d'aménagement, tout opérateur devra réaliser des logements locatifs conventionnés.

Les opérations d'habitat devront comporter au moins 5 logements.

2. Sont admis notamment, sous réserve de respecter les dispositions évoquées ci-avant :

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage d'équipements collectifs,
- les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics
- Les autres constructions, notamment les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de services, ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement si :
 - elles présentent un caractère de service pour l'usager local,
 - elles ne présentent pas de risque ou de nuisance inacceptable pour le voisinage,
 - le volume et l'aspect extérieur des constructions sont compatibles avec le milieu environnant.

3. Les affouillements et exhaussements des sols ne sont admis que si :

- ils sont justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
- ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

4. Sont également admises l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

b) Dans les secteurs soumis à l'aléa feu de forêt, les règles qui s'appliquent sont celles qui résultent des servitudes du Plan de Prévention des Risques de feu de forêt, c'est à dire les dispositions applicables en zones bleues du PPR si celles ci sont plus restrictives que le PLU.

Pour les secteurs „1AUa B3, il conviendra de se reporter au secteur B3 du PPR

Pour les secteurs 1AUB2, il conviendra de se reporter au secteur B2 du PPR

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 - Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique. En règle générale, les accès aux parcelles doivent avoir un dimensionnement de 5x5 au moins à partir de la limite de l'alignement entre le domaine privé et le domaine public, pour permettre de stationnement d'un véhicule entre la rue et le portail.

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

Les accès sur la RD 145 devront être regroupés et implantés conformément aux schémas d'organisation.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

2 - Voirie

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, doit respecter les principes structurants figurant sur le plan de zonage et est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5 m
- largeur minimale d'emprise : 8 m

Toutefois, les largeurs minimales de chaussée et d'emprise différentes peuvent être admises sous réserve d'avoir des caractéristiques adaptées au matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour en respectant selon leur importance, les dispositions de retournement prévues selon les schémas figurant en annexe du règlement.

Lorsqu'une voie doit desservir à terme un autre terrain, chaque lotisseur doit la réaliser jusqu'à la limite de ce terrain.

Lorsque l'impasse aboutit à une limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

3 – Schémas de secteurs

Les principes de desserte des zones à urbaniser classées 1AU sont précisés par les schémas de secteurs figurés dans la pièce n° 5 « orientations particulières d'aménagement »

Des adaptations peuvent être admises selon la configuration définitive des opérations et des unités foncières concernées, à condition de retrouver toutefois les mêmes objectifs du parti d'aménagement définis par la municipalité, c'est à dire éviter l'enclavement d'autres terrains situés dans la zone à urbaniser et assurer un fonctionnement satisfaisant des services de collectes et de secours.

ARTICLE 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas, d'un dispositif anti-retours d'eau.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente des caractéristiques techniques suffisantes, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

Tout lotissement doit disposer d'un point d'eau minimum, accessible en toutes circonstances aux engins d'incendie conformément à l'arrêté préfectoral du 25 avril 1985.

2 – Assainissement collectif des eaux usées

Toute construction au sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant.

3 – Assainissement non collectif des eaux usées

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas un dispositif d'assainissement individuel doit être créé, sous réserve qu'il soit conforme aux prescriptions de l'arrêté du 6 mai 1996. Le dispositif devra être adapté à l'opération, aux caractéristiques du terrain et à la nature des sols. Les rejets d'eaux issues des systèmes d'assainissement individuel drainés doivent obligatoirement faire l'objet d'une étude particulière et recevoir l'autorisation du propriétaire de l'exutoire.

Dans les secteurs relevant d'une solution collective d'assainissement, le dispositif d'assainissement individuel devra permettre le raccordement futur au réseau collectif.

L'évacuation directe des eaux et matières usées, même traitées, est strictement interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

4 – Evacuation des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.

Lorsque les eaux pluviales ne peuvent être absorbées par le terrain, elles doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur. Alors, 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 propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

5 - Réseaux divers

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être souterrains.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES OU CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sur les parcelles non desservies par le réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de constructions au sol comportant des rejets d'eaux usées est subordonnée à la faisabilité de la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux prescriptions de l'arrêté du 6 mai 1996. Les systèmes de traitement et d'infiltration des eaux issues des fosses toutes eaux doivent être implantés à une distance minimale de 3 m des limites de parcelles et des arbres, de 5 m de toutes constructions et de 35 m des puits destinés à l'alimentation d'eau humaine.

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

1. Règle générale

Toute construction ou installation, doit être édifiée en retrait de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer ; ce retrait doit être alors au minimum de :

- . de 5 m de l'alignement de l'emprise des voies communales ou voies privées ouvertes à la circulation,
- . de 10 m de l'alignement de l'emprise des voies départementales

Dans la zone 1AUa, et afin de respecter le caractère de l'environnement bâti du centre bourg, cet alignement pourra être modifié afin de satisfaire les enjeux urbains liés à la spécificité de ce secteur (ouverture visuelle sur l'église, ...).

2. Cas particuliers

Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente peut être admise aux abords des voies communales et privées :

- a) aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du Plan Local d'Urbanisme,
- b) pour respecter la végétation existante,
- c) dans le cas de réalisation en façade d'aires de stationnement,
- d) pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics,
- e) pour les constructions sur les parcelles à l'angle de 2 voies ou plus.

ARTICLE 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) les constructions peuvent être implantées en contiguïté avec les limites séparatives sous réserve que leur hauteur n'excède pas trois mètres au droit de ces limites et quatre mètres au faîtage .

b) Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limite séparative des parcelles, les constructions doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 m.

c) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, ainsi que pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

- d) Les annexes dont la surface n'excède pas 20 m² pourront être implantées en limite séparative ou en fond de parcelle, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3 m au droit de ces limites et 4 m au faitage.
- e) les auvents à une pente pourront être implantés en limite séparative sous réserve que leur hauteur n'excède pas deux mètres au droit de ces limites.

ARTICLE 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- a) Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à 4 m.
- b) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les annexes dont la surface n'excède pas 20 m² et les piscines.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 10 – LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure

La hauteur absolue est calculée au faitage ou à l'acrotère à partir du sol avant travaux.

2 - Hauteur maximum des constructions et nombre de niveaux

La hauteur des constructions ne peut excéder 8 m au faitage ou à l'acrotère et 6 m à l'égout. Le nombre de niveaux est limité à R+1.

Pour les équipements publics, dans la zone 1AUa, la hauteur des constructions ne peut excéder 12 m au faitage ou à l'acrotère et 10 m à l'égout. Le nombre de niveau est limité à R+2.

ARTICLE 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et doivent éviter des architectures d'emprunt risquant d'introduire une confrontation avec les constructions avoisinantes.

— les constructions de conception traditionnelle devront respecter les principes suivants :

- les toitures seront au minimum à deux pentes,
- les pentes des toits seront comprises entre 28% et 33 %
- les toitures seront couvertes en tuiles, celles-ci seront des tuiles canal traditionnelles, romanes ou méridionales de teintes vieillies mélangées,

- les façades seront peintes ou enduites à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (brique, pierre appareillée, béton brut, ...).
 - Le bois ne sera accepté que si la mise en œuvre de ce matériau s'intègre dans l'environnement, afin d'éviter tout style architectural et patrimonial non adapté à la région (chalets, ..).
- les constructions contemporaines faisant appel à des techniques, structures et matériaux nouveaux seront admises : dans ce cas, le concepteur présentera une étude permettant d'apprécier l'insertion du bâtiment dans son environnement.

Sont interdits :

- les bâtiments annexes et garages réalisés avec des "moyens de fortune".

Couleur

Les façades devront être en tons rompus, rosé, tons pierre calcaire, blanc cassé.

Clôtures

En bordure des voies, la hauteur des clôtures est limitée comme suit pour éviter un effet d'occultation visuelle trop important sur l'espace public :

- clôture en grillage : hauteur limitée à 1,50 m,
- clôture en murs : hauteur limitée à 1,20 m, ou 0,60 m pouvant être surmontée d'un grillage ou clôture à claire voie limitant la hauteur totale à 1,50 m.
- clôture en haies : hauteur limitée à 1,50 m
- La hauteur des piliers ne pourra pas dépasser 1,50 m.

Dans tous les cas, les maçonneries de clôture devront être enduites ou peintes selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.

Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (pan coupé ou clôture basse). Celui-ci correspond à un pan coupé de 5 m qui ne doit pas comporter d'obstacle visuel de plus de 0,70 m de hauteur (clôtures...)

ARTICLE 12 – LE STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- à tout projet de construction neuve
- à toute modification et à tout changement de destination des constructions déjà existantes, pour le surplus de stationnement requis.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. L'aire d'évolution et de stationnement nécessite 25 m² par véhicule. Le nombre de places exigé par type de construction est le suivant :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- pour chaque construction, 2 places de stationnement doivent être aménagées sur la propriété.

Pour les constructions à usage de commerces, services, ou bureaux, y compris les bâtiments publics et professions libérales :

- 1 place par 40 m² de SHON avec au moins 2 places pour les constructions inférieures ou égale à 40 m² de SHON

Pour les activités du type artisanal ou industriel :

- 1 place par tranche de 80 m² de SHON, avec au moins 2 places pour les constructions inférieures ou égales à 80 m² de SHON

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.
- Le nombre de place automobile requis peut-être diminué de 20% au maximum s'il est compensé par la réalisation en nombre équivalent d'un stationnement sécurisé pour les 2 roues.

ARTICLE 13 – LES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces libres devront conserver un caractère végétal.

Dans les zones 1AU, des espaces verts collectifs devront être prévus avec une superficie représentant au moins 5 % de la superficie totale de la zone. Ces espaces verts seront d'un seul tenant, ou au maximum répartis en deux îlots, réservés aux enfants ou aux piétons, plantés et aménagés (jeux pour enfants, bancs, jeux de boules, ...).

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 14 - CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans les zones 1AU et 1AUb, le coefficient d'occupation du sol maximal est fixé à 0,4.

Dans les zones 1AUa, le coefficient d'occupation du sol maximal est fixé à :

- 0,50 pour les opérations d'habitat individuel
- 0,70 pour les opérations d'habitat mixte comportant de l'individuel groupé ou du collectif et pour les équipements collectifs.

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE A URBANISER 2AU

La zone 2AU comprend les terrains naturels destinés à une urbanisation ultérieure. Ils pourront être ouverts plus tard à l'urbanisation pour l'habitat par une simple procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme.

Elles se situent à l'est du territoire communal et en prolongement du centre bourg.

Dans les Zones 2AU, soumises aux schémas d'orientations particulières, les opérations d'habitat devront obligatoirement mettre en œuvre des principes de mixité sociale de l'habitat.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappels :

- 1 - l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable,
- 2 - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et utilisations du sol non expressément autorisées à l'article 2, notamment :

- les bâtiments d'exploitations agricoles ou d'élevages,
- les constructions et les lotissements à usage industriel,
- les terrains de camping et de caravanning ainsi que le stationnement isolé des caravanes,
- les carrières, gravières ou sablières,
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2.
- les installations classées non compatibles avec les conditions de l'article 2, notamment :
 - les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de la récupération,
 - les installations d'élimination des déchets,
 - les constructions dont l'activité pourrait générer des nuisances permanentes ou nocturnes (odeurs, bruit) non réductibles.

ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMIS

1. Conditions d'aménagement des zones 2AU:

Pour être admises, les opérations ne doivent pas compromettre l'urbanisation d'ensemble de la zone et la rendre plus onéreuse ; elles doivent être immédiatement raccordables aux divers réseaux ou prendre en charge les renforcements de réseaux nécessaires.

Dans les zones 2AU, soumises aux orientations particulières d'aménagement, tout opérateur devra réaliser des logements locatifs conventionnés.

Les opérations d'habitat devront comporter au moins 5 logements.

2. Sont admis notamment, sous réserve de respecter les dispositions évoquées ci avant :
- les constructions à usage d'habitation
 - les constructions à usage d'équipements collectifs,
 - les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics
 - Les autres constructions, notamment les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de services, ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement si :
 - elles présentent un caractère de service pour l'usager local,
 - elles ne présentent pas de risque ou de nuisance inacceptable pour le voisinage,
 - le volume et l'aspect extérieur des constructions sont compatibles avec le milieu environnant.
3. Les affouillements et exhaussements des sols ne sont admis que si :
- ils sont justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
 - ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
4. Sont également admises l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 - Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique. En règle générale, les accès aux parcelles doivent avoir un dimensionnement de 5x5 au moins à partir de la limite de l'alignement entre le domaine privé et le domaine public, pour permettre de stationnement d'un véhicule entre la rue et le portail.

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

Les accès sur la RD 145 devront être regroupés et implantés conformément aux schémas d'organisation.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

2 - Voirie

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, doit respecter les principes structurants figurant sur le plan de zonage et est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5 m
- largeur minimale d'emprise : 8 m

Toutefois, les largeurs minimales de chaussée et d'emprise différentes peuvent être admises sous réserve d'avoir des caractéristiques adaptées au matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour en respectant selon leur importance, les dispositions de retournement prévues selon les schémas figurant en annexe du règlement.

Lorsqu'une voie doit desservir à terme un autre terrain, chaque lotisseur doit la réaliser jusqu'à la limite de ce terrain.

Lorsque l'impasse aboutit à une limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas, d'un dispositif anti-retours d'eau.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente des caractéristiques techniques suffisantes, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

Tout lotissement doit disposer d'un point d'eau minimum, accessible en toutes circonstances aux engins d'incendie conformément à l'arrêté préfectoral du 25 avril 1985.

2 – Assainissement collectif des eaux usées

Toute construction au sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant.

3 – Assainissement non collectif des eaux usées

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas un dispositif d'assainissement individuel doit être créé, sous réserve qu'il soit conforme aux prescriptions de l'arrêté du 6 mai 1996. Le dispositif devra être adapté à l'opération, aux caractéristiques du terrain et à la nature des sols.

Les rejets d'eaux issues des systèmes d'assainissement individuel drainés doivent obligatoirement faire l'objet d'une étude particulière et recevoir l'autorisation du propriétaire de l'exutoire.

Dans les secteurs relevant d'une solution collective d'assainissement, le dispositif d'assainissement individuel devra permettre le raccordement futur au réseau collectif.

L'évacuation directe des eaux et matières usées, même traitées, est strictement interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

4 – Evacuation des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.

Lorsque les eaux pluviales ne peuvent être absorbées par le terrain, elles doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur. Alors, 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 propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

5 - Réseaux divers

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être souterrains.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES OU CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sur les parcelles non desservies par le réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de constructions au sol comportant des rejets d'eaux usées est subordonnée à la faisabilité de la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux prescriptions de l'arrêté du 6 mai 1996. Les systèmes de traitement et d'infiltration des eaux issues des fosses toutes eaux doivent être implantés à une distance minimale de 3 m des limites de parcelles et des arbres, de 5 m de toutes constructions et de 35 m des puits destinés à l'alimentation d'eau humaine.

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

1-Règle générale

Toute construction ou installation, doit être édifiée en retrait de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer ; ce retrait doit être alors au minimum de :

- . de 5 m de l'alignement de l'emprise des voies communales ou voies privées ouvertes à la circulation,
- . de 10 m de l'alignement de l'emprise des voies départementales

2-Cas particuliers

Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente peut être admise aux abords des voies communales et privées :

- a) aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du Plan Local d'Urbanisme,
- b) pour respecter la végétation existante,
- c) dans le cas de réalisation en façade d'aires de stationnement,
- d) pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics,
- e) pour les constructions sur les parcelles à l'angle de 2 voies ou plus.

ARTICLE 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a) les constructions peuvent être implantées en contiguïté avec les limites séparatives sous réserve que leur hauteur n'excède pas trois mètres au droit de ces limites et quatre mètres au faîtage .
- b) Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limite séparative des parcelles, les constructions doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 m.
- c) Dans les autres cas, les murs de construction doivent être implantés à une distance au moins égale à 3 m par rapport à la limite séparative.
- d) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, ainsi que pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.
- e) Les annexes dont la surface n'excède pas 20 m² pourront être implantées en limite séparative ou en fond de parcelle, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3 m au droit de ces limites et 4 m au faîtage.

ARTICLE 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Sans objet

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 10 – LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 12 – LE STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet.

ARTICLE 13 – LES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

Sans objet.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 14 - CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ZONES NATURELLES

CARACTERISTIQUES DES ZONES NATURELLES N ET Nr

Les zones N sont des zones naturelles et forestières. Equipées ou non, elles doivent être protégées en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels et ce conformément à l'article R.123.8. du Code de l'Urbanisme.

Les constructions ne sont autorisées que dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, explicitement délimités et distingués selon leurs spécificités paysagères et leur historique.

La zone Nr est un espace à protéger au titre des espaces remarquables.
Elle correspond aux espaces boisés inconstructibles du massif des Combots d'Ansoine non soumise à l'aléa feu de forêt.

Un secteur N_{R3} est distingué, qui découle de la prise en compte du Plan de Prévention des risques de feux de forêt..

Il correspond aux zones qualifiées de naturelles soumises à l'aléa feu de forêt fort ou faible.

Pour le PPR l'inconstructibilité est la règle générale : notamment toute occupation du sol susceptible de générer l'arrivée de population supplémentaire est interdite.

Sont toutefois admis, sous conditions, certains travaux d'extension, d'entretien et de réparations et certains travaux techniques et infrastructures.

Un secteur N_{R3} est distingué, qui découle de la prise en compte du Plan de Prévention des risques de feux de forêt..

Il correspond aux zones soumises à l'aléa faible de feu de forêt au PPR.

Pour le PPR, la constructibilité est la règle générale à l'exception de certaines installations classées.

Un secteur N_{R2} est distingué, qui découle de la prise en compte du Plan de Prévention des risques de feux de forêt.

Il correspond aux zones soumises à l'aléa faible de feu de forêt au PPR.

Pour le PPR La constructibilité sous conditions est la règle générale, à l'exception de certains bâtiments ou installations sensibles

La zone N inclut le site de l'ancienne gravière. Elle pourra recevoir des aménagements légers, compatibles avec la vocation d'une « zone naturelle à protéger».

Un secteur N_{R3} est distingué, qui découle de la prise en compte du Plan de Prévention des risques de feux de forêt..

Il correspond aux zones qualifiées de naturelles soumises à l'aléa feu de forêt fort ou faible.

Pour le PPR, l'inconstructibilité est la règle générale : notamment toute occupation du sol susceptible de générer l'arrivée de population supplémentaire est interdite.

Sont toutefois admis, sous conditions, certains travaux d'extension, d'entretien et de réparations et certains travaux techniques et infrastructures.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappels :

- 1 - l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable,
- 2 - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme,
- 3 - les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés à conserver figurant au plan,
- 4 - les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

- a) Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.
- b) Dans les secteurs soumis à l'aléa feu de forêt, les règles qui s'appliquent sont celles qui résultent des servitudes du Plan de Prévention des Risques de feu de forêt, c'est à dire les dispositions applicables en zones rouges ou bleues du PPR si celles ci sont plus restrictives que le PLU.
 Pour les secteurs, N_{R3}, il conviendra de se reporter au secteur R3 du PPR
 Pour les secteurs, Nr_{R3}, il conviendra de se reporter au secteur R3 du PPR
 Pour les secteurs, Nr_{B3}, il conviendra de se reporter au secteur B3 du PPR
 Pour les secteurs, Nr_{B2}, il conviendra de se reporter au secteur B2 du PPR

ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMIS

- a) sont admises :

Pour la zone N, que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) et les équipements collectifs ou d'intérêt général, tels que : les locaux techniques, sanitaires (vestiaires, douches et toilettes) ou de loisirs indispensables aux activités de plein air, pêche, chasse,
- les installations et travaux divers visés à l'article R.442.2. du Code de l'Urbanisme, à l'exception des dépôts de véhicules,
- les créations ou extensions d'installations classées soumises à déclaration et présentant un caractère de service pour l'utilisateur,
- la reconstruction en cas de sinistre des bâtiments existants, sans changement d'affectation,
- la réfection ou l'extension des bâtiments existants à condition que leur vocation et leur intégration ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- les stationnements liés aux activités présentes sur le site

Dans les zones Nr que les occupations et utilisations du sol, prévues à l'article R.146.2 du code de l'urbanisme.

b) Dans les secteurs soumis à l'aléa feu de forêt, les règles qui s'appliquent sont celles qui résultent des servitudes du Plan de Prévention des Risques de feu de forêt, c'est à dire les dispositions applicables en zones rouges ou bleues du PPR si celles ci sont plus restrictives que le PLU.

Pour les secteurs, N_{R3}, il conviendra de se reporter au secteur R3 du PPR

Pour les secteurs, Nr_{R3}, il conviendra de se reporter au secteur R3 du PPR

Pour les secteurs, Nr_{B3}, il conviendra de se reporter au secteur B3 du PPR

Pour les secteurs, Nr_{B2}, il conviendra de se reporter au secteur B2 du PPR

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un droit de passage éventuellement dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, ...

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas, d'un dispositif anti-retours d'eau.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente des caractéristiques techniques suffisantes, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

2 – Assainissement collectif des eaux usées

Toute construction au sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant.

3 – Assainissement non collectif des eaux usées

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas un dispositif d'assainissement individuel doit être créé, sous réserve qu'il soit conforme aux prescriptions de l'arrêté du 6 mai 1996. Le dispositif devra être adapté à l'opération, aux caractéristiques du terrain et à la nature des sols. Les rejets d'eaux issues des systèmes d'assainissement individuel drainés doivent obligatoirement faire l'objet d'une étude particulière et recevoir l'autorisation du propriétaire de l'exutoire.

Dans les secteurs relevant d'une solution collective d'assainissement, le dispositif d'assainissement individuel devra permettre le raccordement futur au réseau collectif.

L'évacuation directe des eaux et matières usées, même traitées, est strictement interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux

4 – Evacuation des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.

Lorsque les eaux pluviales ne peuvent être absorbées par le terrain, elles doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur. Alors, 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 propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

5 - Réseaux divers

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être souterrains.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES OU CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sur les parcelles non desservies par le réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de constructions au sol comportant des rejets d'eaux usées est subordonnée à la faisabilité de la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux prescriptions de l'arrêté du 6 mai 1996. Les systèmes de traitement et d'infiltration des eaux issues des fosses toutes eaux doivent être implantés à une distance minimale de 3 m des limites de parcelles et des arbres, de 5 m de toutes constructions et de 35 m des puits destinés à l'alimentation d'eau humaine.

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

Toute extension ou construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de :

- 5 m à l'alignement des emprises publiques des voies communales et privées
- 10 m à l'alignement de l'emprise publique des voies départementales.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

ARTICLE 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limite séparative des parcelles, les constructions doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 m.

ARTICLE 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il doit assurer une bonne intégration paysagère (topographie, hydrographie, végétation existante et à créer) en s'appuyant au mieux sur les contraintes du site.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan de zonage du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1. du Code de l'Urbanisme.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 14 - CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

CARACTERISTIQUES DES ZONES NATURELLES Nh

Les zones N sont des zones naturelles et forestières. Equipées ou non, elles doivent être protégées en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels et ce conformément à l'article R.123.8. du Code de l'Urbanisme.

Les zones Nh correspondent à un habitat diffus déjà existant identifié en secteur agricole où sont autorisées les extensions mesurées des constructions existantes ou la construction limitée d'annexes..

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappels :

- 1 - l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable,
- 2 - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme,
- 3 - les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés à conserver figurant au plan,
- 4 - les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2

ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMIS

Pour la zone Nh ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'adaptation, la réfection des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, sans changement d'affectation, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- l'extension mesurée des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, sans changement d'affectation, à condition qu'elle ne porte pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et qu'elle ne crée pas une SHON supérieur à 30% de la SHON initiale.
- pour les constructions à usage d'habitation, l'adjonction d'éléments complémentaires de confort/loisirs (piscine...), et les annexes à condition de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site et de ne pas présenter un risque de nuisance de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel. Elles ne devront pas excéder une emprise au sol de 10 % de l'unité foncière.
- en cas de sinistre, et à condition que celui-ci ne relève pas d'un risque naturel majeur répertorié sur la commune (risque de feux de forêts), la reconstruction sur place d'un bâtiment pré-existant, à condition qu'elle ne porte pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un droit de passage éventuellement dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, ...

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas, d'un dispositif anti-retours d'eau.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente des caractéristiques techniques suffisantes, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

2 – Assainissement collectif des eaux usées

Toute construction au sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant.

3 – Assainissement non collectif des eaux usées

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas un dispositif d'assainissement individuel doit être créé, sous réserve qu'il soit conforme aux prescriptions de l'arrêté du 6 mai 1996. Le dispositif devra être adapté à l'opération, aux caractéristiques du terrain et à la nature des sols. Les rejets d'eaux issues des systèmes d'assainissement individuel drainés doivent obligatoirement faire l'objet d'une étude particulière et recevoir l'autorisation du propriétaire de l'exutoire.

Dans les secteurs relevant d'une solution collective d'assainissement, le dispositif d'assainissement individuel devra permettre le raccordement futur au réseau collectif.

L'évacuation directe des eaux et matières usées, même traitées, est strictement interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux

4 – Evacuation des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.

Lorsque les eaux pluviales ne peuvent être absorbées par le terrain, elles doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur. Alors, 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 propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

5 - Réseaux divers

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être souterrains.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES OU CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sur les parcelles non desservies par le réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de constructions au sol comportant des rejets d'eaux usées est subordonnée à la faisabilité de la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux prescriptions de l'arrêté du 6 mai 1996. Les systèmes de traitement et d'infiltration des eaux issues des fosses toutes eaux doivent être implantés à une distance minimale de 3 m des limites de parcelles et des arbres, de 5 m de toutes constructions et de 35 m des puits destinés à l'alimentation d'eau humaine.

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

Toute extension ou construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de :

- 5 m à l'alignement des emprises publiques des voies communales et privées
- 10 m à l'alignement de l'emprise publique des voies départementales.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

ARTICLE 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limite séparative des parcelles, les constructions doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 m.

ARTICLE 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions en extension ou en reconstruction ne doit pas excéder celle du bâtiment initial.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels et urbains.

Bâti existant et extensions :

Toute modification d'aspect ou extension du bâti devra tenir compte des caractéristiques de l'existant et notamment de :

- la hiérarchie des volumes,
- l'ordonnement des façades et des proportions de leurs ouvertures,
- le type de toiture et la pente correspondante qui pourront être reconduits ou restitués,
- les matériaux utilisés et les couleurs, pour les couvertures de façades qui pourront être reconduits ou restitués.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être protégés ou enduits,
- tout emploi de matériaux ayant des brillances ou des couleurs vives,
- les imitations de matériaux et les matériaux de fortune,
- les toitures en toit terrasse.

Clôtures

En bordure des voies, la hauteur des clôtures est limitée comme suit pour éviter un effet d'occultation visuelle trop important sur l'espace public :

- clôture en grillage : hauteur limitée à 1,50 m,
- clôture en murs : hauteur limitée à 1,20 m, ou 0,60 m pouvant être surmontée d'un grillage ou clôture à claire voie limitant la hauteur totale à 1,50 m.
- clôture en haies : hauteur limitée à 1,50 m
- La hauteur des piliers ne pourra pas dépasser 1,50 m.

Dans tous les cas, les maçonneries de clôture devront être enduites ou peintes selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Pour les habitations la norme qui s'applique est de 2 places de stationnement par logement sur parcelle privée.

Il doit assurer une bonne intégration paysagère (topographie, hydrographie, végétation existante et à créer) en s'appuyant au mieux sur les contraintes du site.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan de zonage du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1. du Code de l'Urbanisme.

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 14 - CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ZONES AGRICOLES

Caractéristiques des zones agricoles A, Ab et Ar

Les zones agricoles sont définies conformément à l'article R.123.7. Elles ont été désignées "Zone A". Ces zones comprennent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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

Les zones A correspondent aux zones agricoles des coteaux.

Le secteur Ab₃ est distingué, qui découle de la prise en compte du Plan de Prévention des risques de feux de forêt..

Il correspond aux zones soumises à l'aléa faible de feu de forêt au PPR

Pour le PPR, la constructibilité est la règle générale à l'exception de certaines installations classées.

Les zones Ab correspondent aux zones maraîchères.

Le secteur Ab₂ est distingué, qui découle de la prise en compte du Plan de Prévention des risques de feux de forêt..

Il correspond aux zones qualifiées d'urbanisées soumises à l'aléa feu de forêt faible au PPR

Pour le PPR, la constructibilité sous conditions est la règle générale, à l'exception de certains bâtiments ou installations sensibles

La zone Ar correspond aux terres de marais mouillés d'intérêt écologique, inconstructibles, espaces strictement protégés au schéma directeur de la presqu'île d'Arvert et dans lesquelles il convient de conserver le canevas de canaux existant. Seuls les aménagements légers compatibles avec la vocation agricole de la zone y seront autorisés.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappels :

- 1 - l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable,
- 2 - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme,
- 3 - les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés à conserver figurant au plan, conformément à l'article R.130.1 du Code de l'Urbanisme
- 4 - les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant sur le plan de zonage du PLU.

ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

a) Sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

b) Dans les secteurs soumis à l'aléa feu de forêt, les règles qui s'appliquent sont celles qui résultent des servitudes du Plan de Prévention des Risques de feu de forêt, c'est à dire les dispositions applicables en zones bleues du PPR si celles ci sont plus restrictives que le PLU.

Pour les secteurs, A B3, il conviendra de se reporter au secteur B3 du PPR

Pour les secteurs AB2 et AbB2, il conviendra de se reporter au secteur B2 du PPR

ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMIS

a) Dans la zone A ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole prévues à l'article R.123.7 du code de l'urbanisme

b) Sont par ailleurs soumis à des conditions particulières, les occupations suivantes :

- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'activité des exploitations agricoles à condition qu'elles soient implantées aux abords immédiats des bâtiments du siège d'exploitation. Lors de la construction d'un nouveau siège d'exploitation, la construction de bâtiments agricoles doit précéder ou être simultanée à celle des bâtiments d'habitations,
- les activités agro-touristiques - gîtes ruraux, de fermes auberges et des aires naturelles des camps de tourisme - peuvent être autorisées à condition qu'elles soient liées à un siège d'exploitation agricole existant, que l'activité agricole reste l'activité principale de l'exploitation et que les bâtiments nécessaires à ces activités se situent à moins de 50 m du siège d'exploitation,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, l'extension ou la transformation d'installations classées existantes à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère agricole de la zone, ne soient pas de nature à augmenter les nuisances, et soient liées à l'activité des exploitations agricoles des zones,
- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes à condition qu'elles soient liées à l'activité agricole
- en cas de sinistre, et à condition que celui-ci ne relève pas d'un risque naturel majeur répertorié sur la commune (risque de feux de forêts), la reconstruction sur place et sans changement d'affectation d'un bâtiment pré-existant, à condition qu'il soit lié à l'activité agricole

c) Dans les zones Ab sont également admises :

les bâtiments nécessaires à l'activité maraîchère à condition qu'ils soient compatibles avec la protection de la nature, des sites et des paysages,

d) Dans les zones Ar que les occupations et utilisations du sol, prévues à l'article R.146.2 du code de l'urbanisme.

- e) Dans les secteurs soumis à l'aléa feu de forêt, les règles qui s'appliquent sont celles qui résultent des servitudes du Plan de Prévention des Risques de feu de forêt, c'est à dire les dispositions applicables en zones bleues du PPR si celles ci sont plus restrictives que le PLU.
 Pour les secteurs, A_{B3}, il conviendra de se reporter au secteur B3 du PPR
 Pour les secteurs A_{B2} et Ab_{B2}, il conviendra de se reporter au secteur B2 du PPR

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

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

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas, d'un dispositif anti-retours d'eau.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente des caractéristiques techniques suffisantes, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

2 – Assainissement collectif des eaux usées

Toute construction au sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant.

3 – Assainissement non collectif des eaux usées

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas un dispositif d'assainissement individuel doit être créé, sous réserve qu'il soit conforme aux prescriptions de l'arrêté du 6 mai 1996. Le dispositif devra être adapté à l'opération, aux caractéristiques du terrain et à la nature des sols.
 Les rejets d'eaux issues des systèmes d'assainissement individuel drainés doivent obligatoirement faire l'objet d'une étude particulière et recevoir l'autorisation du propriétaire de l'exutoire.

Dans les secteurs relevant d'une solution collective d'assainissement, le dispositif d'assainissement individuel devra permettre le raccordement futur au réseau collectif.

L'évacuation directe des eaux et matières usées, même traitées, est strictement interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

4 – Evacuation des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.

Lorsque les eaux pluviales ne peuvent être absorbées par le terrain, elles doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur. Alors, 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 propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

5 - Réseaux divers

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être souterrains.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES OU CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sur les parcelles non desservies par le réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de constructions au sol comportant des rejets d'eaux usées est subordonnée à la faisabilité de la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux prescriptions de l'arrêté du 6 mai 1996. Les systèmes de traitement et d'infiltration des eaux issues des fosses toutes eaux doivent être implantés à une distance minimale de 3 m des limites de parcelles et des arbres, de 5 m de toutes constructions et de 35 m des puits destinés à l'alimentation d'eau humaine.

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :

- 5 m à l'alignement de l'emprise des voies communales et privées,
- 15 m par rapport à l'axe des voies départementales,

Toutefois, des implantations différentes sont admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (châteaux d'eau, transformateurs, lignes électriques, ...) et pour les constructions d'aménagements liés à la route.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à 10 mètres.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des limites des forêts classées espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME
UNITE FONCIERE

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, avec un minimum de 4 m.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure

La hauteur absolue est calculée au faîitage ou à l'acrotère à partir du sol avant travaux.

2 - Hauteur absolue

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 8 m au faîitage ou à l'acrotère et 6 m à l'égout. Le nombre de niveaux est limité à R+1.
- Pour les installations classées admises dans la zone et les bâtiments à usage agricole, la hauteur absolue est limitée à 12 m.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour :

- les équipements d'infrastructures ou de superstructures, les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques l'imposent,
- certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité agricole (cheminée, silos, ...),
- la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants à usage d'habitation, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit,
- une construction qui s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et doivent éviter des architectures d'emprunt risquant d'introduire une confrontation avec les constructions avoisinantes.

Sont interdits :

— les bâtiments annexes et garages réalisés avec des "moyens de fortune".

Clôtures

En bordure des voies, la hauteur des clôtures est limitée comme suit pour éviter un effet d'occultation visuelle trop important sur l'espace public :

- clôture en grillage : hauteur limitée à 1,50 m,
- clôture en murs : hauteur limitée à 1,20 m, ou 0,60 m pouvant être surmontée d'un grillage ou clôture à claire voie limitant la hauteur totale à 1,50 m.
- clôture en haies : hauteur limitée à 1,50 m
- La hauteur des piliers ne pourra pas dépasser 1,50 m.

Dans tous les cas, les maçonneries de clôture devront être enduites ou peintes selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.

Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (pan coupé ou clôture basse). Celui-ci correspond à un pan coupé de 5 m qui ne doit pas comporter d'obstacle visuel de plus de 0,70 m de hauteur (clôture ...)

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés figurant sur le plan de zonage du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1. du Code de l'Urbanisme.

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.

Les dépôts et décharges éventuels doivent être masqués par un écran paysager.

Les haies brise-vent, dont la hauteur à terme peut atteindre 10 m de hauteur, doivent être implantées à 10 m minimum de recul de l'alignement des voies.

La distance d'implantation des haies brise vent par rapport à l'alignement des voies et des limites séparatives sera égale à la hauteur à terme que pourront atteindre les arbres plantés.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 14 - CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

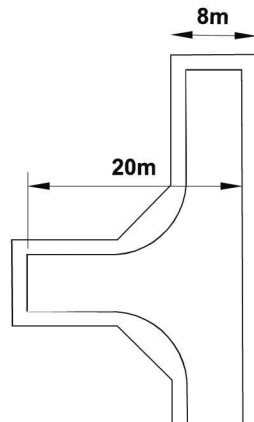
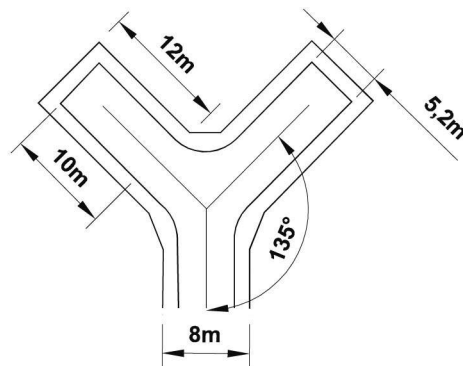
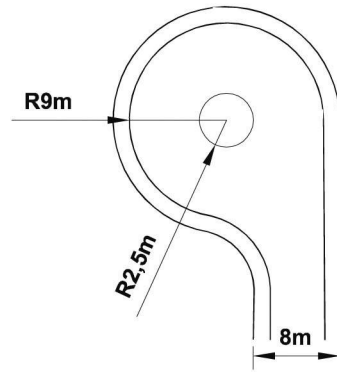
Il n'est pas fixé de limitation de COS en zone A.

ANNEXES

Annexe 1 : Rappel concernant l'énumération des occupations et utilisations des sols

1. Les clôtures (article L.441.1. et suivants du Code de l'Urbanisme)
2. Les démolitions (article L.430.1. et suivants du Code de l'Urbanisme)
3. Les coupes et abattages d'arbres (article L.130.1. et suivants du Code de l'Urbanisme)
4. Les défrichements (article L.311.3. du Code Forestier)
5. Les constructions (article L.421.1. et suivants du Code de l'Urbanisme)
6. Les lotissements (article L.315.1. et suivants du Code de l'Urbanisme)
7. Les installations classées (loi du 19 Juillet 1976)
8. Les campings et le stationnement des caravanes (article R.443.1. et suivants du Code de l'Urbanisme)
9. Les installations et travaux divers (article R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme)
10. Les carrières (article 109 du Code Minier)
11. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs (article R.444.1. et suivants du Code de l'Urbanisme)

Annexe 2 : Caractéristiques dimensionnelles minimales
des dispositifs d'aires de retournement



Annexe 3

A - Réglementation concernant le stationnement des caravanes

Est considéré comme caravane le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction (article R.443.2. du Code de l'Urbanisme).

1. Le stationnement, moins de 3 mois, d'une à six caravanes au plus par terrain, est libre à l'exception :

- des rivages de la mer,
- des secteurs protégés : sites classés, inscrits, autour des monuments historiques, espaces boisés classés, zones de protection du patrimoine architectural et urbain, rayon de 200 m des points d'eau captés (article R.443.9. du Code de l'Urbanisme),
- des espaces boisés classés (article R.443.9.1. du Code de l'Urbanisme),
- des zones pouvant être interdites par arrêté municipal (article R.443.3. du Code de l'Urbanisme).

A noter que le stationnement des caravanes peut toujours être interdit ou limité par le pouvoir général de police dévolu aux autorités locales sur le fondement de l'article L.131.2. du Code des Communes disposant que "la police municipale a pour objet d'assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publiques".

2. Le stationnement plus de 3 mois par an consécutifs ou non d'une à six caravanes au plus par terrain est subordonné à l'obtention par le propriétaire du terrain d'une autorisation délivrée par le Maire (article R.443.4. du Code de l'Urbanisme).

3. Au-delà de six caravanes par terrain et quelqu'en soit la durée, le propriétaire doit avoir obtenu l'autorisation d'ouvrir et d'exploiter un terrain de camping-caravanage (article R.443.7. et suivants du Code de l'Urbanisme).

B - Réglementation concernant l'implantation des habitations légères de loisirs

L'habitation légère de loisirs est une construction à usage non professionnel, sans fondation, démontable ou transportable, répondant aux conditions fixées par l'article R.111.16. du Code de la Construction et de l'Habitation.

Soumise à permis de construire, elle ne peut être implantée que dans un cadre collectif (article R.444.3. du Code de l'Urbanisme) :

1. à condition que leur nombre reste inférieur à 35, elles peuvent être implantées sans préjudice des règles applicables aux constructions soumises à permis de construire dans les terrains de camping aménagés, les terrains aménagés pour le stationnement de caravanes,
2. dans les terrains spécialement affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs si leur nombre est supérieur ou égal à 35,
3. dans les villages de vacances classés en hébergement léger, conformément à la réglementation applicable à ce mode d'hébergement, quel que soit le nombre des habitations légères de loisirs.

Annexe 4 : Espaces boisés

- Extrait de l'article L.130.1. du Code de l'Urbanisme : les Plans d'Occupation des Sols 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, attenant ou non à des habitations.

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

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

Loi n°76.1285 du 31 Décembre 1976, article 28.1. : "il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un Plan d'Occupation des Sols rendu public ou approuvé avant le 10 Juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa".

Dans les bois, forêts ou parcs résidentiels situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un Plan d'Occupation des Sols a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (loi n°76.1285 du 31 Décembre 1976, article 28.11.) "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 le cadre d'une autorisation par catégories .

Les modalités d'application des deux alinéas précédents sont déterminées par les décrets prévus à l'article L.130.6.

- Extrait de l'arrêté préfectoral du 8 Janvier 1979 fixant les coupes d'arbres exemptées d'autorisation préalable dans les espaces boisés classés

Sont dispensées de l'autorisation préalable prévue par l'article L.130.1. du Code de l'Urbanisme les coupes entrant dans une des catégories ci-dessous :

Catégorie 1 : coupes d'amélioration (nettoisement et éclaircies) de peuplements de futaie régulière, effectuées à une rotation minimale de cinq ans et prélevant au maximum le tiers du volume sur pied.

Catégorie 2 : coupes rases de peupleraies d'une surface maximale de trois hectares sous réserve que l'état boisé soit reconstitué dans un délai de cinq ans à compter du début de

l'exploitation et qu'aucune coupe rase contiguë ne soit pratiquée dans ce délai sur la même propriété.

Catégorie 3 : coupes rases de peuplements résineux d'une surface maximale de quatre hectares sous réserve de la reconstitution de peuplements de productivité au moins équivalente dans un délai de cinq ans à compter du début de l'exploitation.

Catégorie 4 : coupes rases de taillis simples d'une surface maximale de quatre hectares à la condition que l'ensouchement soit soigneusement respecté pour permettre la production des rejets.

Catégorie 5 : coupes de taillis sous futaie d'une surface maximale de quatre hectares prélevant moins de 50 % du volume des réserves existant avant la coupe et à condition que la dernière coupe sur la surface parcourue remonte à plus de 25 ans.

Annexe 5 : Emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts

Les emplacements réservés figurés aux plans de zonage sous des hachures quadrillées fines et mentionnés sur la liste en Annexe sont soumis aux dispositions de l'article L.123.9. du Code de l'Urbanisme.

Rappel de l'article L.123.9. du Code de l'Urbanisme :

"Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan d'Occupation des Sols pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que le plan est opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis à statuer lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition..."

Les emplacements réservés sont soumis aux mêmes règles que celles de la zone où ils sont inclus.

Annexe 6 : Rappel de l'article R.442.2. du Code de l'Urbanisme et de l'article 682 du Code Civil

A - Article R.442.2. du Code l'Urbanisme

Est subordonnée à l'obtention d'une autorisation préalable, la réalisation d'installations ou de travaux dans les cas ci-après énumérés, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :

- a) les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public
- b) les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix 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.
- c) les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur, dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres

B - Article 682 du Code Civil

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 construction 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.

Annexe 6 : Définition de la surface hors œuvre et du coefficient d'occupation du sol

Article R.112.2. du Code de l'Urbanisme

"La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée,
- c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules,
- d) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production,
- e) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans la limite de 5 mètres carrés par logement et dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation, les surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées au rez-de-chaussée."

Article R.123.22. du Code de l'Urbanisme

"1. Sous réserve de ce qui est dit au 4. ci-dessous, le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré au sol. Pour une même zone ou partie de zone, des coefficients différents peuvent être fixés suivant la nature, la destination et les modalités de l'occupation ou de l'utilisation du sol.

2. Le coefficient d'occupation du sol s'applique à la superficie du terrain qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire, y compris, le cas échéant, les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332.15 et R.332.16. La surface des bâtiments existants conservés sur le terrain, appréciée comme il est dit à l'article L.111.5. est déduite des possibilités de construction.

Les emplacements réservés visés à l'article R.123.18. (II, 3) sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Cette autorisation est instruite et, le cas échéant, accordée comme en matière de dérogations.

3. Le coefficient d'occupation du sol, appliqué à la superficie déterminée comme il est dit au 2., fixe, sous réserve des autres règles du Plan d'Occupation des Sols et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée qui est calculée selon les règles fixées à l'article R.112.2.
4. Lorsque le sol est destiné à une autre utilisation que la construction d'immeubles collectifs d'habitation, le premier terme du rapport défini au 1. ci-dessus peut être exprimé en unités autres que le mètre carré de plancher fixées par le règlement en application de l'article R.123.21. (2. e).
5. Le règlement peut désigner des zones ou parties de zones où le coefficient d'occupation des sols pourra être dépassé en application des articles L.123.1. et L.332.1.
Le dépassement peut être imposé en raison des prescriptions d'architecture."

Annexe 8 : Définition de l'immeuble collectif et du groupe d'habitations

Les dénominations "immeubles collectifs" et "groupes d'habitations" utilisées dans le texte du présent règlement correspondant aux définitions suivantes :

- un immeuble collectif (d'habitation) est un bâtiment comportant au moins deux locaux à usage d'habitation destinés à être occupés à titre privatif et superposés tout ou partie,
- un groupe d'habitations est un ensemble de un ou plusieurs bâtiments, comportant au moins deux locaux à usage d'habitation destinés à être occupés à titre privatif, et faisant l'objet d'une unique demande de permis de construire sur une même parcelle initiative d'assiette.

NB : les immeubles collectifs isolés ressortent donc de la catégorie "groupes d'habitation" dont ils constituent une sous-catégorie particulière.

Annexe 9 : Lexique

Accès privatif

Passage nécessaire pour desservir une unité foncière dans les meilleures conditions à partir d'une voie publique ou privée :

- soit directement lorsque celle-ci possède une issue suffisante et praticable ou une façade réelle sur cette voie ; cet accès fait alors partie intégrante de l'unité foncière concernée,
- soit indirectement par l'intermédiaire d'un aménagement particulier sur une ou plusieurs autres unités foncières voisines, après obtention d'une servitude de passage, lorsque l'unité foncière concernée est enclavée et n'a aucune issue ou aucune façade réelle sur une voie ou n'a qu'une issue insuffisante ou impraticable sur cette voie (Code Civil – Article 682 et suivants).

Acrotère

Il s'agit des éléments d'une façade qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à leur périphérie, et qui constituent des rebords ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.

Activité propre à la vie du quartier

Il s'agit d'une activité (bureau, commerce, artisanat, service, profession libérale, parc de stationnement, ...) qui présente un intérêt pour le fonctionnement et l'animation du quartier concerné à l'exclusion de toute activité qui ne présente un intérêt que pour l'extérieur du quartier (exemple : une boulangerie avec un point de vente est admise – une boulangerie dans point de vente dans le quartier n'est pas admise).

Alignement

DE DROIT – Définition : l'alignement est l'acte par lequel l'administration fixe d'une manière unilatérale la ligne séparative entre les voies publiques et les propriétés riveraines.

EFFET : le document servant à établir les lignes séparatives s'appelle "plan d'alignement". Ce plan peut comporter une rectification de l'emprise de la voie existante. C'est un document juridique opposable aux tiers, adopté après enquête publique.

COMPETENCE : les alignements sont fixés :

- a) pour les voies nationales et départementales, respectivement par l'Etat et les Conseils Généraux,
- b) pour les voies communales, par le Conseil Municipal.

Les effets du plan d'alignement sur la propriété privée sont différents selon qu'ils s'exercent sur des terrains nus ou bâtis.

Les plans d'alignement attribuent définitivement à la voie le sol des parcelles non bâties, situées en saillie, dans les limites qu'ils déterminent. Le droit des propriétaires riverains se résout en une indemnité qui est réglée à l'amiable ou, à défaut, comme en matière d'expropriation.

Les immeubles bâtis ou clos de murs, situés en saillie sur l'alignement sont frappés d'une "servitude de reculement" qui a pour conséquence, non de modifier la procédure d'acquisition, mais d'interdire l'exécution de tout travail neuf ou confortatif, et d'incorporer de plein droit à la voie, au prix de la seule valeur du délaissé, les terrains débarrassés de leur construction, pour quelque cause et à quelque date que ce soit.

Les constructions nouvelles doivent être réalisées au nouvel alignement, ou en retrait de celui-ci dans le cadre de la réglementation en vigueur. Le plan d'alignement peut faire, à tout moment, l'objet d'une déclaration d'utilité publique de la part de la collectivité concernée, pour l'acquisition des terrains nécessaires à la voie publique.

DE FAIT : à défaut d'existence d'un plan d'alignement, les alignements individuels sont délivrés aux riverains des voies publiques à la limite de fait : celle-ci est établie d'après la situation des lieux par tous les moyens de preuve admis en cette matière (circulaire du 29 décembre 1964 relative à l'emprise des voies communales).

Arbre remarquable

Il s'agit d'un arbre présentant une qualité certaine et un intérêt pour le paysager urbain, qui justifient sa préservation et son intégration au projet de construction. Sa qualité remarquable s'apprécie par son aspect sain et dépourvu de signes de maladie ou de parasites pouvant entraîner sa mutilation ou sa mort.

Il est également dépourvu de séquelles d'accident physiologique ou parasitaire qui pourraient mettre en cause l'intégralité de sa charpente. Il doit de plus présenter une dimension en concordance avec son âge présumé et une couronne proportionnée au diamètre du tronc.

En règle générale, il est recommandé de préserver des arbres présentant un diamètre d'au moins 30 cm et d'éviter l'implantation de constructions à moins de 5m de l'axe de leur tronc.

Son intérêt remarquable s'apprécie au regard de l'ensemble urbain et du paysage dans lequel il se situe.

Il doit constituer un élément marquant et indispensable au maintien de cet ensemble ou de ce paysage, soit en fonction de son utilité, soit de son impact visuel.

Arbre de haute tige

Il s'agit d'un arbre qui entre dans la catégorie des arbres définis, notamment par les normes AFNOR-NF V 12 051 – 054 et 055.

Changement d'affectation d'une construction

Il s'agit de la transformation :

- de locaux à usage d'habitation ou un autre usage, y compris en meublés, hôtels, pensions de famille ou autres établissements similaires, dont l'exploitant exerce la profession de loueur en meublé,
- de garages et remises en locaux à usage commercial, industriel ou artisanal (article L.631.7 du Code de la Construction et de l'Habitation).

Changement de destination d'une construction

Il s'agit de la modification de l'utilisation en vue de laquelle un immeuble a été construit ou acquis.

On distingue les catégories de destinations suivantes :

- le logement,
- l'hébergement hôtelier,
- le commerce ou l'artisanat,
- les bureaux,
- les locaux industriels,
- les entrepôts commerciaux,
- les bâtiments agricoles,
- les aires de stationnement,
- les combles et sous-sols non aménageables.

Chien assis

(voir Lucarne)

Clôture

C'est un ouvrage en élévation, en général de faible hauteur, matérialisant une division de l'espace entre deux unités foncières contiguës, c'est-à-dire qui se touchent, et faisant obstacle au passage.

Son édification est subordonnée au dépôt d'une déclaration de clôture et est soumise à certaines règles particulières (Code de l'Urbanisme – article L.441.2 et suivants ; Code Civil – articles 663, 665 et 337).

Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Il s'agit du nombre maximum de mètres carrés de Surface de plancher Hors Oeuvre Nette que l'on peut construire par mètre carré de superficie de terrain. Ce COS peut être par les autres règles et servitudes d'urbanisme et de construction. Il s'applique, sauf exceptions particulières, à la totalité de l'unité foncière qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire. La valeur des COS peut être différente d'une zone à l'autre ou d'une partie de zone à l'autre en fonction de la capacité des équipements collectifs existants ou en cours de réalisation ainsi que de la nature, de la destination et des modalités d'occupation du sol prévues (Code de l'Urbanisme – Article R.123-22).

Coupe et abattage

La coupe est une opération présentant un caractère régulier. Son objectif essentiel est l'entretien et la régénération des arbres.

L'abattage est une opération présentant un caractère accidentel ou exceptionnel (cas d'une substitution d'une essence à une autre).

Son objectif essentiel est la replantation d'arbres.

L'un et l'autre sont soumis à autorisation préalable lorsqu'ils se produisent dans un espace boisé classé (Code de l'Urbanisme – articles L.130.1, R.130.2 + circulaire 77.114 du 1^{er} août 1977).

Discipline d'architecture

Il s'agit de toute disposition spécifique destinée à permettre de marquer ou de maintenir toute forme urbaine résultant de l'organisation caractéristique d'une construction ou d'un ensemble de constructions.

Emplacement réservé

Il s'agit d'un terrain dont l'inscription en "emplacement réservé" au POS permet à une collectivité ou un service de préserver la meilleure localisation pour l'emprise d'un équipement futur en imposant une quasi-inconstructibilité des terrains concernés.

A cette définition générale, il faut apporter quelques précisions qui font l'objet du présent chapitre :

- la destination d'un emplacement réservé se limite aux équipements correspondant à une installation d'intérêt général ayant une fonction collective,
- le champ d'application des emplacements réservés s'étend à tous terrains bâtis ou non dont la superficie et la configuration correspondent à l'emprise du futur équipement,
- le bénéficiaire d'un emplacement réservé peut être toute personne ayant la capacité d'exproprier,
- les effets des emplacements réservés sont, d'une part une limitation au droit d'occuper et d'utiliser le sol, d'autre part la possibilité pour les propriétaires concernés d'exercer un droit de délaissement.

Emprise au sol d'une construction

Il s'agit du rapport en pourcentage de la Surface Hors Oeuvre Brute édifiée au niveau du terrain naturel de toutes les constructions situées sur une même unité foncière.

Ensemble de constructions

Il s'agit d'une construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière, réalisée par une même personne physique ou morale.

Ensemble de constructions valant division parcellaire

Il s'agit d'une opération de construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, réalisée par une même personne physique ou morale (Article R.421.7.1. du Code de l'Urbanisme).

Ensemble urbain et architectural

Il s'agit de tout ensemble de constructions présentant une qualité architecturale, en matière de patrimoine local et de paysage urbain, ainsi qu'un intérêt particulier au regard de l'identité urbaine.

Espace boisé classé

Il s'agit soit de tout terrain boisé – qu'il soit soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non aux constructions – qu'une collectivité territoriale (Etat, Région, Département, Commune) entend conserver et protéger, soit de tout terrain libre où elle souhaite qu'un espace boisé soit créé.

Le terrain ainsi classé interdit, sauf exceptions particulières, tout changement d'affectation du sol ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Par contre, il n'interdit pas les changements d'affectation du sol ou les modes d'occupation du sol qui ne sont pas de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Espace libre

Il s'agit de la surface de l'unité foncière, déduction faite de l'emprise au sol des constructions.

Espace de pleine terre

Il s'agit de la surface de l'unité foncière libre en surface, comme en sous-sol, de toute construction, constituée par de la terre meuble engazonnée et plantée et par les allées piétonnes nécessaires, traitées en matériaux perméables.

Foyer d'accueil

Il s'agit de constructions à usage d'habitation communautaire réservés à l'hébergement :

- de personnes momentanément en difficulté,
- de personnes âgées aux ressources modestes,
- de jeunes travailleurs,
- d'enfants ou d'adolescents accueillis par la DDASS,
- d'handicapés.

Haie vive

C'est une clôture formée de plantations - arbres, arbustes, épineux, ... - vivantes et régulièrement entretenues. Elles sont soumises à certaines règles particulières (Code Civil, Articles 668 à 673).

Hauteur absolue

Il s'agit de la limite maximale fixée à la hauteur de toute construction. Elle est donc invariable. Elle décrit ainsi une surface enveloppe horizontale ou, tout au moins, parallèle au terrain naturel.

Hauteur relative

C'est une hauteur comptée en fonction d'une distance horizontale. Il s'agit de la différence d'altitude entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative opposée ou de la limite opposée de l'emprise existante ou projetée de la voie, exprimée par un certain rapport à la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Elle varie donc en fonction de cette distance et dans le même sens qu'elle, c'est-à-dire qu'elle augmente ou diminue quand cette distance augmente ou diminue. Elle décrit ainsi une surface enveloppe oblique ayant son origine sur ladite et au-dessous de laquelle toute construction doit s'inscrire.

Immeuble protégé comme monument historique ou site, classé ou inscrit

C'est un immeuble ou un site (naturel ou urbain) dont la conservation présente, au point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public et qui a donc, dans cette optique, été l'objet, en tout ou partie, d'une procédure juridique de classement sur une liste ou d'inscription sur un inventaire supplémentaire, réalisée par le Ministre chargé des affaires culturelles.

Ce classement ou cette inscription constitue une servitude qui donne de très larges prérogatives au Ministre chargé des affaires culturelles et qui impose de nombreuses obligations aux propriétaires et aux riverains situés aux abords immédiats de l'immeuble ou du site concerné ou dans un certain périmètre autour de celui-ci ou encore dans son champ de visibilité, en ce qui concerne tous travaux et toute utilisation particulière du sol (loi du 31 décembre 1913 modifiée et complétée ; loi du 2 mai 1930 modifiée et complétée).

Installations classées pour la protection de l'environnement

Il s'agit des usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et, d'une manière générale, de toute installation exploitée ou détenue par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter immédiatement ou du fait d'un changement de procédé de fabrication, d'une extension ou d'une transformation de ces installations, des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité ou la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.

En fonction du niveau de gravité plus ou moins élevé de ces dangers ou inconvénients, ces installations sont soumises soit à autorisation préfectorale éventuellement accordée, après enquête publique si des mesures spécifiques ont été prises visant à prévenir ces dangers ou inconvénients, soit à simple déclaration argumentée faisant apparaître la prise en compte des prescriptions générales édictées par le Préfet et visant également à prévenir ces dangers et inconvénients. La décision, en matière de permis de construire, ne peut être prise qu'après déroulement de l'enquête publique (loi n°76.663 du 19 juillet 1976).

Limite de recul

Il s'agit de la distance minimale que doivent respecter les parties de la construction situées au-dessus du terrain naturel, à l'exclusion des saillies autorisées par rapport à l'emprise actuelle ou future des voies.

Limite séparative

Il s'agit de tout côté d'une unité foncière appartenant à un propriétaire, qui le sépare d'une unité foncière contiguë appartenant à un autre propriétaire.

Lotissement

C'est une opération foncière. Elle a pour objet toute division d'une unité foncière, en propriété ou en jouissance, et en vue de l'implantation ultérieure de constructions, qui a pour conséquence, simultanément ou successivement sur une période de 10 ans, de porter à plus de 2 le nombre d'unités foncières nouvelles issues de l'unité foncière d'origine.

Ne constitue toutefois pas un lotissement toute division résultant de partages successoraux ou d'actes assimilés lorsque ces actes n'ont pas pour effet de porter à plus de 4 le nombre d'unités foncières nouvelles issues de l'unité foncières d'origine, ainsi que certains cas particuliers limitativement énumérés par la législation et la réglementation en vigueur en la matière.

Le lotissement est réalisé, dans des conditions précisées par ces textes, par un lotisseur bénéficiaire d'une autorisation de lotir (Code de l'Urbanisme, Articles R.315.1 et suivants).

Lucarne

Il s'agit d'une ouverture pratiquée dans le toit d'une maison pour éclairer et aérer l'espace ménagé sous le comble.

- Lucarne rampante : il s'agit d'une lucarne couverte par une toiture inclinée dans le même sens que le versant du toit.
- Lucarne retroussée ou chien assis : il s'agit d'une lucarne couverte par une toiture inclinée dans le sens inverse de celui du versant du toit.

Mur pignon

Il s'agit d'un mur extérieur d'une construction, souvent latéral, dont la partie supérieure résulte généralement de l'élévation des plans inclinés des versants de la toiture au-dessus des lignes sablières.

Opération de restructuration

Il s'agit de la réalisation de constructions dont l'importance et l'intérêt au milieu du tissu existant justifient des implantations différentes de celles des constructions voisines existantes (par exemple : retrait des constructions au lieu d'alignement, discontinuité, ...).

Ordonnance d'architecture

Il s'agit de toute disposition spécifique destinée à assurer la sauvegarde de toute construction ou de tout ensemble de constructions présentant un intérêt architectural certain ou ayant déjà fait l'objet d'un classement ou d'une procédure spéciale.

Ouvrage en toiture

Il s'agit d'une partie de construction en saillie par rapport au pan de la toiture et dont la superficie est inférieure à 20 % de la surface du pan de toiture sur laquelle il s'implante.

Panne sablière

C'est la ligne, généralement horizontale, déterminée par l'assise de la pièce maîtresse, posée sur l'épaisseur de la partie supérieure d'un mur extérieur, en longueur dans le même plan que celui-ci, et supportant généralement le pied des chevrons.

Partie résiduelle

Il s'agit d'un terrain ou d'un ensemble de terrains situés à l'intérieur de la zone 3NA, ne présentant pas la superficie minimale exigée pour être constructible et qui ne pourra plus l'atteindre compte tenu des opérations voisines déjà réalisées ou en cours de réalisation.

Paysage urbain et architectural

Il s'agit du paysage résultant de la juxtaposition des espaces bâtis, des espaces libres et des espaces publics. Il se définit au niveau du quartier (paysage général) et de la voie concernée (paysage de proximité).

Plan de masse

Il s'agit d'un document graphique qui fixe les implantations et les enveloppes volumétriques des constructions, ainsi que les dispositions en matière d'accès, de voirie et d'espaces libres.

Plan de détails

Il s'agit d'un plan à plus grande échelle que celle du plan de zonage du POS.

Prescription d'urbanisme

Il s'agit de toute disposition destinée à autoriser la réalisation ou à permettre l'achèvement d'une certaine architecture obéissant à des règles particulières (hauteur, densité, recul, ...).

Prospect (distance de la construction par rapport aux limites séparatives)

Il s'agit de la distance minimale que doivent respecter les parties de construction situées au-dessus du terrain naturel, à l'exclusion des saillies autorisées, par rapport aux limites séparatives.

Saillie horizontale ou verticale

Il s'agit d'un ouvrage débordant le volume virtuel maximum délimité par l'emprise au sol maximale autorisée et les différentes surfaces enveloppes limites résultant de l'application des autres règles

et servitudes d'urbanisme et de construction (recul, hauteur relative, hauteur absolue, ...) et à l'intérieur duquel toute construction doit s'inscrire.

Ainsi, toute saillie horizontale peut être assimilée à une saillie par rapport à un mur extérieur situé sur le même plan que ces surfaces enveloppes limites et toute saillie verticale peut être assimilée à une saillie par rapport à une toiture située sur le même plan que ces surfaces enveloppes limites.

Surface plancher hors œuvre brute

Il s'agit de la surface de plancher correspondant à la somme de toutes les surfaces des planchers, épaisseurs des murs comprises, de chaque niveau de construction, qu'elle que soit son affectation.

Surface plancher hors œuvre nette

Il s'agit de la surface de plancher hors œuvre brute, déduction faite :

- des surfaces de plancher hors œuvre nette des combles et sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial (c'est-à-dire des locaux dont la hauteur sous toiture ou sous plafond est inférieure à 1,80 m, ceux qui sont inaccessibles) ainsi que ceux qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de la construction (chaufferies, systèmes d'aération, machinerie d'ascenseurs, stockage des déchets ménages, ...) ou à l'usage de caves individuelles (dans une limite maximale de 10 m² par logement en collectif ou de 15 m² en individuel),
- des surfaces de plancher hors œuvre nette des toitures terrasses accessibles, des balcons, des loggias (non closes) ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée (passages ouverts à la circulation collective),
- des surfaces de planchers hors œuvre des bâtiments ou parties de bâtiment aménagés en vue du stationnement (rampes d'accès, aires de stationnement sas de sécurité) des véhicules (automobiles, deux-roues, voitures d'enfants, véhicules pour handicapés physiques) destinés à la seule satisfaction des besoins des occupants et usagers de l'immeuble (dans la limite maximale de 25 m² par véhicule automobile en collectif et de 40 m² en individuel),
- des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au stockage des récoltes, à l'hébergement des animaux ou au dépôt de matériel agricole ainsi que des serres de production,
- sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m² par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons + loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée (article R.112.2 du Code de l'Urbanisme + Circulaire n°76.84 du 1^{er} juillet 1976 + Circulaire n°77.170 du 28 novembre 1978 + Circulaire du 22 décembre 1987).

Terrain naturel

Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tous travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.

Toiture

C'est l'ensemble des ouvrages destinés à fermer la partie supérieure d'une construction et à la protéger ainsi contre les agents atmosphériques.

Pan de toiture

Il s'agit de chacune des surfaces élémentaires planes constituant un versant ou une toiture.

Versant de toiture

Il s'agit du pan de toiture ou de l'ensemble des pans de toiture présentant une même orientation.

Unité foncière

C'est l'étendue d'un terrain d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire mais qui peut être formée de plusieurs parcelles cadastrales.