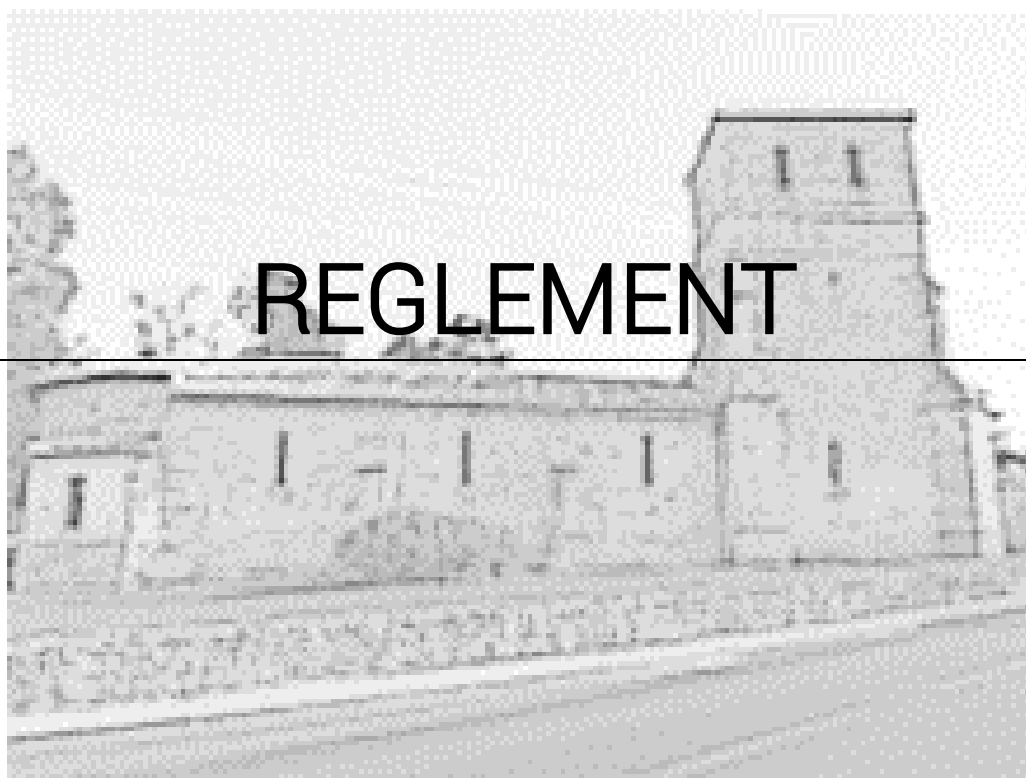


COMMUNE DE LAGORCE

PLAN LOCAL D'URBANISME



PLU approuvé le	PLU modification n°1	PLU modification n°2	PLU modification simplifiée n°1
25/01/2008	17/06/2011	17/06/2011	

SOMMAIRE

NOTICE D'UTILISATION	3
----------------------	---

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	5
----------------------------------	---

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA	12
---------	----

ZONE UB	21
---------	----

ZONE UY	30
---------	----

ZONE UL	37
---------	----

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE 2AU	44
----------	----

ZONE 1AU	49
----------	----

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A	56
--------	----

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

ZONE N	67
--------	----

TITRE VI : DEFINITIONS	77
------------------------	----

TITRE VII : ANNEXES	88
---------------------	----

Annexe 1 : Permis de construire

Annexe 2 : Articles du Règlement National d'Urbanisme applicables même en présence d'un P.L.U.

Annexe 3 : Règles d'urbanisme des lotissements* et P.L.U

Annexe 4 : Espaces boisés classés

Annexe 5 : Emplacements réservés

NOTICE D'UTILISATION

QUE DETERMINE LE P.L.U. ?

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs définis à l'article L 101-2 du code de l'urbanisme. Notamment, le règlement définit les règles concernant l'implantation des constructions et le droit des sols applicable dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durable. A ces fins, le territoire de la commune est divisé en zones (et secteurs) où sont définis les modes d'occupation et d'utilisation du sol.

Le titre I du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

Il indique sommairement les caractéristiques des grandes divisions par zones et situe les "travaux concernant les constructions existantes".

Les titres II et III déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines et à urbaniser et les autres zones.

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

1 - Repérer la parcelle sur le plan de zonage et la situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par des lettres UA, UB, UL, UY, 1AU, 2AU, A, N, etc...).

2 - Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones :

UA,

UB,

UL,

UY,

AU pour 1AU et 2AU,

A,

N pour N et Ns.

3 - Dans chaque zone, le droit des sols peut être défini par **quatorze articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres**. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif.

Les quatorze articles que l'on peut retrouver dans chacune des zones sont les suivants :

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Article 3 : Accès* et voirie*

Article 4 : Desserte par les réseaux

Article 5 : Caractéristiques des terrains (abrogé par la loi ALUR)

Article 6 : Implantation par rapport aux voies* et emprises publiques

Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives*

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

Article 9 : Emprise au sol*

Article 10 : Hauteur* maximum des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Stationnement*

Article 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés*

Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (abrogé par la loi ALUR)

4 - Pour une bonne compréhension du texte, les définitions des termes techniques sont données en annexe ainsi que des indications sur le permis de construire.

5 - Pour déterminer le droit des sols concernant une parcelle et identifier les contraintes qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité sur les documents suivants du dossier P.L.U. :

* L'annexe "Servitudes d'utilité publique" pour connaître d'autres contraintes réglementaires grevant éventuellement le terrain.

* L'annexe sur "les lotissements" listant ceux dont les règles sont maintenues au-delà de dix ans après leur création.

* L'annexe n° 2 au présent règlement où sont reproduits les articles du règlement national d'urbanisme qui demeurent applicables même en présence d'un P.L.U..

* Les annexes sanitaires "Assainissement et Eau potable" qui dressent un état de ces équipements et donnent des préconisations techniques.

* Le plan de zonage du P.L.U. lequel mentionne d'autres dispositions d'urbanisme telles que les Espaces Boisés Classés, les Emplacements Réservés, etc ... et indique l'existence éventuelle d'une Zone d'Aménagement Concerté, d'un P.A.E. ou d'un périmètre d'étude, ...

* Le rapport de présentation qui justifie les limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le présent règlement.

* Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) pour comprendre le parti d'aménagement et d'urbanisme recherché.

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement de plan local d'urbanisme est établi en vertu des articles L.151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de **LAGORCE**.

2 - EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1 - Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) se substituent à celles des articles ; R. 111-3, R. 111-5, R.111-6, R.111-7, R.111-8, R.111-9, R.111-10, R.111-11, R.111-12, R.111-13, R. 111-14, R. 111-16, R.111-17, R.111-18, R.111-19, R. 111-28, R. 111-29, R.111-30, du Code de l'Urbanisme.:

2 - Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :

- les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier P.L.U.),
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

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

4 - Les dispositions de l'article 1er du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique.

A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie,) doit être signalée immédiatement à la Direction des Antiquités Historiques et Préhistoriques. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du code pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. partage le territoire de la commune en quatre catégories de zones :

1°/ Les zones urbaines dites " **zones U** " dans lesquelles les capacités des équipements à existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

2°/ Les zones à urbaniser dites " **zones AU** " dans lesquelles les équipements publics sont insuffisants ou inexistantes.

Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et le règlement définissent les

conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le PADD et le règlement.

Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U.

3°/ Les zones agricoles dites " **zones A** " à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

4°/ Les zones de richesses naturelles et forestières dites " **zones N** " à protéger en raison d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière soit de leur caractère d'espace naturel.

4 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U.

Il s'agit notamment des occupations et utilisations du sol visées ci-après :

les constructions à usage :

- d'habitation,
- hôtelier,
- d'équipement collectif,
- de commerce,
- industriel,
- artisanal,
- de bureaux et de service,
- d'entrepôts,
- agricole,
- de stationnement,
- d'annexes*,
- de piscines*,
- de clôtures,

les lotissements* à usage d'habitation ou d'activités,

les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation,

les installations et travaux divers :

- parcs d'attractions ouverts au public,
- aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- aires de stationnement ouvertes au public,
- dépôts de véhicules,
- garages collectifs de caravanes,
- affouillements et exhaussements de sol,
les carrières,
le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes,
les habitations légères de loisirs
les démolitions,
les coupes et abattages d'arbres, en secteur d'espace boisé classé,
les défrichements, en dehors d'un secteur d'espace boisé classé,

Il faut ajouter à cela les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services collectifs ainsi que les travaux concernant les bâtiments existants (extension*, aménagement*, reconstruction*).

5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

1. L'obligation de conformité

Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, du patrimoine archéologique, des quartiers, des monuments et des sites.(en application de l'article L. 421-6 du Code de l'Urbanisme).

A l'exception des constructions mentionnées aux b et e de l'article L. 421-5, les constructions, aménagements*, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code doivent être conformes aux dispositions mentionnées à l'article L. 421-6. (en application de l'article L. 421-6 et L. 421-8 du Code de l'Urbanisme).

2. Les possibilités d'adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

3. Des dérogations limitées

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction* de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction* d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.(article L. 152-4 du Code de l'Urbanisme).

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol*, à la hauteur*, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;

b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;

c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;

d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

6 - TRAVAUX CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

L'aménagement, l'extension* ou la reconstruction* des constructions autorisées dans chaque zone est de droit dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.

L'alinéa "travaux concernant les constructions existantes" inséré dans chacun des articles 2 du règlement, vise quant à lui, à fournir certains droits à aménagement, extension* ou reconstruction*, pour des constructions existantes ou les projets d'extension* ne respectant pas le statut de la zone.

Sauf prescriptions contraires, ces travaux sont également admis dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.

7 - DEFINITIONS

Les définitions nécessaires à la bonne compréhension et à l'application de ce règlement sont annexées en fin de texte.

Les astérisques figurant dans ce texte constituent un renvoi à ces définitions.

8 - ISOLATION PHONIQUE

Les constructions neuves à usage d'habitation, exposées au bruit des voies de transport terrestre, sont soumises à des normes d'isolation phonique conformément à la loi n° 92 1444 du 31.12.1992, du décret n° 95-21 du 21.01.1995 et de l'arrêté du 30.05.1996, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

9 - ZONE SUBMERSIBLE REGLEMENTEE

Il existe un Plan de Prévention des Risques d'Inondation sur la commune de **LAGORCE** lié à la Dronne et au Lary.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Symboles particuliers :

** : Les termes ou expressions repérés par un astérisque sont définis
au titre V du présent règlement.*

ZONE UA

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone centrale dense à vocation mixte, d'habitat, de services et de commerces, correspondant au centre ancien du bourg et des hameaux principaux.

RAPPELS

Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU :

- 1) L'édification de clôtures* est soumise à déclaration, si elles se situent dans le champ de visibilité du monument historique (art R 421-12 du code de l'urbanisme).
- 2) Les installations, travaux et aménagements* désignés à l'article R 421-23 du code de l'urbanisme

Article UA1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) les installations classées* pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à l'exception des dispositions prévues à l'article Ua2.
- b) l'ouverture et l'exploitation de carrières*.
- c) les terrains de camping.
- d) les terrains de stationnement de caravanes*.
- e) les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules
- f) les constructions à usage agricole.
- g) les constructions à usage industriel.
- h) les abris fixes ou mobiles utilisés pour l'habitation si l'occupation du sol doit se poursuivre plus de 3 mois.

Article UA2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UA 1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement d'intérêt collectif, d'hôtellerie, d'artisanat, de commerce, de bureaux et de services, sont admises à condition de respecter :

- d'une part, les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement,
- d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes peuvent être autorisées sous conditions :

- a) Les constructions à usage d'artisanat*, sous réserve que leur implantation n'apporte pas de nuisances (sonores, olfactives, etc.) pour les bâtiments existants à proximité.
- b) Les constructions à usage d'entrepôt sous réserve qu'elles soient liées à une activité existante dans la zone, sur la même unité foncière et que la surface de la construction à usage d'entrepôt ne dépasse pas 100 m² de surface de plancher*.
- c) La reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- d) L'aménagement* et l'extension* limitée des bâtiments d'exploitation agricole* existants avant l'approbation du présent PLU.
- e) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs* ou d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- f) Les affouillements et exhaussements de sol*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements* autorisés et compatibles avec la vocation de la zone.
- g) Les aires de jeux et de sports ouvertes au public* sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux environnants.
- h) Les installations classées* pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à déclaration et qui sont liées aux activités autorisées dans la zone.
- i) La mise aux normes des installations classées* pour la protection de l'environnement soumises à autorisation existantes avant l'approbation du présent P.L.U.

Article UA3 - Conditions de desserte des terrains par les voies* publiques ou privées et d'accès aux voies* ouvertes au public :

ACCES*

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

— leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie :

— leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

En entrée de chaque lot à usage d'habitation, à côté de l'accès à la voie ouverte au public et le long de celle-ci, une plate-forme de 2 m² est à créer afin de recevoir les containers d'ordures ménagères.

VOIRIE*

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Ainsi, la création des voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

Destination de la voie	Largeur minimum de chaussée	Largeur minimum de plateforme
Voies destinées à être incluses ultérieurement dans la voirie publique ou non	5 mètres	8 mètres

Article UA4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

❖ EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette et être équipée d'un dispositif anti- retour. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 4° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

❖ ASSAINISSEMENT :

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les lotissements* et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature d'une part, et les eaux pluviales d'autre part.

Ces réseaux seront raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement* ou l'ensemble de logements.

Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées :

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement non collectif ou autonome peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation peut exiger, notamment pour les lotissements* ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

En outre, les installations devront être conçues et établies, de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leurs frais.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements* ou ensembles de logements.

Pour les habitations existantes : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée vers des exutoires en eau pérennes ou des fossés.

Pour les habitations neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée vers des exutoires en eau uniquement si ceux-ci comportent un caractère pérenne (dispositions de la M.I.S.E. — Mission Inter-Services de l'Eau en date du 07.05.99).

Cas des secteurs situés hors périmètre d'assainissement collectif :

À défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation sanitaire peut exiger, notamment pour les lotissements* ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

- Eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement sur surfaces imperméabilisées devront être absorbées sur l'unité foncière au moyen de tranchées drainantes ou d'infiltration, de puits d'infiltration ou de noues.

Le cas échéant, ces dispositifs pourront être complétés par un système de canalisation étanche qui dirigera tout débordement du dispositif sur le bassin de rétention existant le plus proche.

Dans des cas exceptionnels, liés exclusivement à l'impossibilité matérielle de satisfaire aux obligations ci-dessus, les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

❖ RESEAUX DIVERS :

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 4° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

Article UA5 - Superficie minimale des terrains constructibles :

Sans objet, supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

Article UA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

1. Par rapport aux routes départementales :

En agglomération, toute construction ou installation, balcons non compris, doit être édifiée en prenant comme alignement" :

- soit l'**alignement*** existant des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer,
- soit **3 mètres** en retrait de l'alignement* existant des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

Hors agglomération, le recul d'implantation par rapport à l'axe de :

- la RD17 est de **35 mètres** minimum pour les constructions à usage d'habitation et de **25 mètres** minimum pour les autres constructions,
- la RD133 est de **10 mètres** minimum pour les constructions à usage d'habitation et de **8 mètres** minimum pour les autres constructions

2. Par rapport à toutes les autres voies dans l'ensemble de la zone :

Toute construction ou installation, balcons non compris, peut être édifiée :

- soit à l'**alignement*** des voies existantes, à modifier ou à créer,
- soit en retrait de l'alignement* des voies existantes, modifiées ou à créer, ce retrait doit être égal à **5 mètres** maximum par rapport à la limite de l'emprise de la voie publique.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement*.

Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.

3. Toutefois, une implantation différente peut être admise :

- lorsque le mode d'implantation imposé est l'alignement*, la continuité du bâti peut être assurée également par un mur haut, existant ou à créer, ou par un élément d'architecture, pourvu que la volumétrie générale soit préservée. La construction principale peut alors être implantée librement par rapport à l'alignement*.
- si les constructions voisines sont déjà implantées en recul, et notamment dans le cas de "dent creuse", la limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines.
- dans le cas de reconstruction*, aménagement* ou extension* de bâtiments existants, pour les terrains desservis par une simple bande d'accès* à la voie publique
- lorsque la construction principale est implantée (ou projetée) en conformité avec les alinéas 1 et 2 ci-dessus :
 - D'autres bâtiments, et notamment des annexes*, peuvent alors être édifiés librement par rapport à l'alignement*.
 - Dans le cas de réalisation en façade d'aires de stationnement aménagées à usage collectif.
 - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*, lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent.

Article UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* :

1. Toute construction peut être implantée en ordre continu ou semi continu :

Lorsqu'une construction n'est pas contigüe à une limite séparative* (latérale - ordre semi continu - ou du fond de la parcelle) elle doit être implantée à une distance au moins égale à **3 mètres** par rapport à cette limite.

2 - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour la reconstruction*, l'aménagement* ou l'extension* mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.
- Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent.

Article UA8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

La distance entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière, doit être au moins égale à **3 mètres**.

Article UA9-. Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol*.

Article UA10 – Hauteur* maximale des constructions :

Définition :

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur* se mesure de l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir.

Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur* maximale à l'égout des couvertures de la construction.

La hauteur* des constructions ne peut excéder **8 mètres** sur l'ensemble de la zone.

Toutefois, cette hauteur* peut être dépassée :

- Dans le cas de reconstruction* ou d'aménagement* de bâtiments existants 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,
- Lorsqu'une construction 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 UA11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :

1 - Dispositions Générales :

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-27 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 – Dispositions Particulières :

Sont interdites les constructions d'inspiration régionale extérieure.

❖ Annexes*

Pour les constructions annexes* séparées des constructions principales, les matériaux précaires de type tôle ondulée, les matériaux préfabriqués tels que briques creuses, parpaings, non revêtus d'un enduit, sont interdits. Les bâtiments précaires et autres constructions de fortune sont interdits.

Les matériaux employés devront s'harmoniser avec l'habitation existante et ne pas compromettre la qualité architecturale ou paysagère du site.

Dans le cas où la toiture des annexes* est recouverte en tuiles, ce sera de la même teinte que les tuiles de la construction principale.

❖ Toitures

La pente des toitures ne peut excéder 40%. Les volumes seront simples, les excroissances de toitures de type « chien assis » seront interdites.

❖ Ouvertures

Les ouvertures doivent respecter, dans leurs dimensions, leur rythme sur la façade, les proportions existantes dans la majorité des constructions voisines.

❖ Façades

Les couleurs vives, les roses et ocres roses, ainsi que le blanc pur sont interdits. Les couleurs préconisées sont les blancs cassés, sables et ocres jaunes clairs.

L'emploi de tôles galvanisées, de parpaings ou de briques non revêtus d'un enduit est formellement interdit.

❖ Clôtures*

Les murs édifiés à l'alignement* de la RD910 et destinés à assurer la continuité du bâti sur la voie, doivent avoir une hauteur* égale au plus à 1,00 m, être enduits, et complétés par une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, tel que la hauteur* totale ne dépassera pas 1,50 m.

Les clôtures* édifiées à l'alignement* des voies publiques autres que la RD910 seront soit constituées par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie dans la mesure où leur hauteur* ne dépasse pas 2,00 m, soit par des haies vives dans la mesure où leur hauteur* ne dépasse pas 2,00 m, soit par un muret enduit dont la hauteur* ne dépassera pas 1,00 m surplombé d'une grille, ou de tout autre dispositif à claire-voie, dans la mesure où leur hauteur* totale ne dépasse pas 2,00 m.

Les buttes de terre (seuil de hauteur* inférieur ou égal à 40 cm par rapport au terrain naturel) sont interdites.

Article UA12 - obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il est exigé :

- ❖ Constructions à usage d'habitation : deux places par logement.

- ❖ Constructions à usage de bureaux ou de services : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 30 % de la surface de plancher* du bâtiment.
- ❖ Constructions à usage d'hébergement hôtelier :
 - 1 place de stationnement par chambre,
 - 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.
- ❖ Constructions à usage artisanal : une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher* de l'établissement.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

Toutefois :

- En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension*, les normes visées ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination*, dans la mesure du possible, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées.

Le constructeur est tenu quitte de ses obligations s'il justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

Article UA13 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres et plantations, espaces boisés classés

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. La surface non bâtie devra faire l'objet de plantations (espaces verts composés d'essences locales et de haies variées) dans la proportion d'au moins 5 % de la surface du terrain.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige d'essence locale pour 4 emplacements.

Article UA14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet, supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

ZONE UB

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à vocation d'habitat, de services et de commerces, de densité moyenne.

Cette zone multifonctionnelle correspond à l'extension* en rupture du bourg et des hameaux principaux.

RAPPELS

Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU :

- 2) L'édification de clôtures* est soumise à déclaration, si elles se situent dans le champ de visibilité du monument historique (art R 421-12 du code de l'urbanisme).
- 2) Les installations, travaux et aménagements* désignés à l'article R 421-23 du code de l'urbanisme

Article UB1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) l'ouverture et l'exploitation de carrières*.
- b) les terrains de camping.
- c) les terrains de stationnement de caravanes.
- d) les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules
- e) les constructions à usage agricole.
- f) les constructions à usage industriel.
- g) les abris fixes ou mobiles utilisés pour l'habitation si l'occupation du sol doit se poursuivre plus de 3 mois.

Article UB2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UB 1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement d'intérêt collectif, d'hôtellerie, d'artisanat, de commerce, de bureaux et de services, sont admises à condition de respecter :

- d'une part, les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement,
- d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes peuvent être autorisées sous conditions :

- a) Les constructions à usage d'artisanat, sous réserve que leur implantation n'apporte pas de nuisances (sonores, olfactives, etc.) pour les bâtiments existants à proximité.
- b) Les constructions à usage d'entrepôt sous réserve qu'elles soient liées à une activité existante dans la zone et que la surface de la construction à usage d'entrepôt ne dépasse pas 300 m² de surface de plancher*.
- c) La reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- d) L'aménagement* et l'extension* limitée des bâtiments d'exploitation agricole* existants avant l'approbation du présent P.L.U.
- e) Les installations classées* pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à déclaration et qui sont liées aux activités autorisées dans la zone.
- f) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif *, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- g) Les affouillements et exhaussements de sol*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements* compatibles avec la vocation de la zone.

Article UB3 - Conditions de desserte des terrains par les voies* publiques ou privées et d'accès aux voies* ouvertes au public :

ACCES*

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.
- Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

En entrée de chaque lot à usage d'habitation, à côté de l'accès à la voie ouverte au public et le long de celle-ci, une plate-forme de 2 m² est à créer afin de recevoir les containers d'ordures ménagères.

VOIRIE*

La création des voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

Destination de la voie	Largeur minimum de chaussée	Largeur minimum de plateforme
Voies destinées à être incluses ultérieurement dans la voirie publique ou non	5 mètres	8 mètres

Les fonds d'impasse* desservant plus de trois logements doivent être aménagés en placettes dont la surface devra permettre au moins l'inscription d'un cercle, de façon à permettre le retournement des véhicules de secours d'incendie et de services.

Article UB4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

❖ EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette et être équipée d'un dispositif anti- retour. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 4° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

❖ ASSAINISSEMENT :

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les lotissements* et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature d'une part, et les eaux pluviales d'autre part.

Ces réseaux seront raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement* ou l'ensemble de logements.

Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées :

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement non collectif ou autonome peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation peut exiger, notamment pour les lotissements* ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

En outre, les installations devront être conçues et établies, de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leurs frais.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements* ou ensembles de logements.

Pour les habitations existantes : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée vers des exutoires en eau pérennes ou des fossés.

Pour les habitations neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée vers des exutoires en eau uniquement si ceux-ci comportent un caractère pérenne (dispositions de la M.I.S.E. — Mission Inter-Services de l'Eau en date du 07.05.99).

Cas des secteurs situés hors périmètre d'assainissement collectif :

À défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation sanitaire peut exiger, notamment pour les lotissements* ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

- Eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement sur surfaces imperméabilisées devront être absorbées sur l'unité foncière au moyen de tranchées drainantes ou d'infiltration, de puits d'infiltration ou de noues.

Le cas échéant, ces dispositifs pourront être complétés par un système de canalisation étanche qui dirigera tout débordement du dispositif sur le bassin de rétention existant le plus proche.

Dans des cas exceptionnels, liés exclusivement à l'impossibilité matérielle de satisfaire aux obligations ci-dessus, les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

❖ RESEAUX DIVERS :

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 4° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

Article UB5 - Superficie minimale des terrains constructibles :

Sans objet, supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

Article UB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

1) Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer de :

- 35 mètres minimum pour les constructions à usage d'habitation et de 25 mètres minimum pour les autres constructions, par rapport à l'axe de la RD17,
- 10 mètres minimum pour les constructions à usage d'habitation et de 8 mètres minimum pour les autres constructions, par rapport à l'axe de la RD133,
- 5 m maximum par rapport à l'alignement* de toutes les autres voies existantes, à modifier ou à créer.

2) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement* ou d'extension* de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*, ainsi que pour les postes de distribution de carburant lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article UB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* :

1) Toute construction peut être implantée en ordre continu, semi-continu ou discontinu.

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à **3 mètres**.

Les constructions à usage d'activités artisanales seront implantées en retrait des limites séparatives*. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative* qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à **5 mètres**.

2) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas de reconstruction*, aménagement* ou extension* de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- Pour les bâtiments et ouvrages liés au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article UB8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

La distance entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière, doit être au moins égale à **3 mètres**.

Article UB9-. Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol*.

Article UB10 – Hauteur* maximale des constructions :

Définition :

La hauteur* d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur le terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

La hauteur* des constructions ne peut excéder **8 mètres**.

Toutefois, cette hauteur* peut être dépassée dans les cas suivants :

- Des bâtiments et ouvrages liés au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- Des reconstructions* ou des aménagements* de bâtiments existants 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.

Article UB11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :

1 - Dispositions Générales :

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-27 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 – Dispositions Particulières :

Sont interdites les constructions d'inspiration régionale extérieure.

❖ Annexes*

Pour les constructions annexes* séparées des constructions principales, les matériaux précaires de type tôle ondulée, les matériaux préfabriqués tels que briques creuses, parpaings, non revêtus d'un enduit, sont interdits. Les bâtiments précaires et autres constructions de fortune sont interdits.

Les matériaux employés devront s'harmoniser avec l'habitation existante et ne pas compromettre la qualité architecturale ou paysagère du site.

Dans le cas où la toiture des annexes* est recouverte en tuiles, ce sera de la même teinte que les tuiles de la construction principale.

❖ Toitures

La pente des toitures ne peut excéder 40%. Les volumes seront simples, les excroissances de toitures de type « chien assis » seront interdites.

❖ Ouvertures

Les ouvertures doivent respecter, dans leurs dimensions, leur rythme sur la façade, les proportions existantes dans la majorité des constructions voisines.

❖ Façades

Les couleurs vives, les roses et ocres roses, ainsi que le blanc pur sont interdits. Les couleurs préconisées sont les blancs cassés, sables et ocres jaunes clairs.

L'emploi de tôles galvanisées, de parpaings ou de briques non revêtus d'un enduit est formellement interdit.

❖ Clôtures*

Les clôtures* édifiées à l'alignement* des voies publiques seront soit constituées par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où leur hauteur* ne dépasse pas 2,00 m, soit par des haies vives dans la mesure où leur hauteur* ne dépasse pas 2,00 m, soit

par un muret enduit dont la hauteur* ne dépassera pas 1,00 m surplombé d'une grille, ou de tout autre dispositif à claire-voie, dans la mesure où leur hauteur* totale ne dépasse pas 2,00 m.

Les buttes de terre (seuil de hauteur* inférieur ou égal à 40 cm par rapport au terrain naturel) sont interdites.

Article UB12 - obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il est exigé :

- ❖ Constructions à usage d'habitation : deux places par logement, plus une place permettant le stationnement temporaire (« stationnement de midi »).
- ❖ Constructions à usage de bureaux ou de services : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher* du bâtiment.
- ❖ Constructions à usage de commerce : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface de vente ou d'exposition. Pour les constructions à usage commercial d'au moins 100 m² de surface de vente, il est imposé une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente,
- ❖ Constructions à usage d'hébergement hôtelier :
 - 1 place de stationnement par chambre, ° 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.
 - constructions à usage artisanal : une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher* de l'établissement.

À ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

Toutefois :

- En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension*, les normes visées ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination*, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées.

Le constructeur est tenu quitte de ses obligations s'il justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de Stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

Article UB13 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces libres de toute construction, et notamment les marges de recul sur la R.D.910 doivent être aménagés ou plantés à raison d'au moins 1 arbre de haute tige d'essence locale pour 100 m² de surface de plancher*.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

Pour toute opération d'ensemble, 10 % au moins de la superficie du terrain doivent être traités en espace commun, le plus généralement planté (espaces verts composés d'essences locales et de haies variées) et d'un seul tenant.

Article UB14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet, supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

ZONE UY

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de services.

RAPPELS

Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU :

- 1) L'édification de clôtures* est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.
- 2) Les installations, travaux et aménagements* désignés à l'article R 421-23 du code de l'urbanisme
- 3) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme.
- 4) Les constructions ou occupations autorisées ne pourront être réalisées que sous réserve de la comptabilité avec les dispositions du code forestier, en particulier l'article L.311.3.

Article UY1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article UY2 est interdite.

Article UY2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises à condition que leur usage soit lié à l'activité économique (artisanale, commerciale ou industrielle) ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* :

- les constructions à usage professionnel ou d'accueil du public, pour satisfaire aux besoins de l'activité économique,
- les installations classées correspondant aux besoins de la dite activité,
- les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone,
- les bâtiments annexes* liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone,
- les aires de stationnement et les dépôts de véhicules désignés à l'article R 421-19 j) du code de l'urbanisme,
- les affouillements et exhaussements du sol* désignés à l'article R 421-19 k) du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc...),
- les antennes d'émission et de réception des signaux radioélectriques,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
- les clôtures* nécessaires aux constructions et installations désignées ci-dessus.

En outre, l'aménagement* et l'extension* mesurée des constructions à usage d'habitation existantes sont admis, à condition de ne pas créer de logement nouveau.

Article UY3 - Conditions de desserte des terrains par les voies* publiques ou privées et d'accès aux voies* ouvertes au public :

ACCES*

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Aucun accès direct sur la RD910 ne sera autorisé.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent, pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies, en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.
- En particulier, les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds et leur permettre d'entrer et de sortir sans manœuvre.
- Les clôtures* à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

VOIRIE*

La desserte de la zone UY doit être assurée par des voies répondant à l'importance et à la destination des immeubles susceptibles d'y être édifiés.

En particulier :

- Les voies publiques à créer doivent comprendre une plate-forme au moins égale à (9) mètres (chaussée + accotement ou trottoir)
- Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules, notamment aux véhicules lourds, de faire aisément demi-tour (tourne-bride).

Article UY4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

❖ EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette et être équipée d'un dispositif anti- retour. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 4° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

❖ ASSAINISSEMENT :

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées :

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement non collectif ou autonome peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation peut exiger, notamment pour les lotissements* ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

En outre, les installations devront être conçues et établies, de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leurs frais.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements* ou ensembles de logements.

Pour les habitations existantes : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée vers des exutoires en eau pérennes ou des fossés.

Pour les habitations neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée vers des exutoires en eau uniquement si ceux-ci comportent un caractère pérenne (dispositions de la M.I.S.E. – Mission Inter-Services de l'Eau en date du 07.05.99).

Cas des secteurs situés hors périmètre d'assainissement collectif :

À défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

- Eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement sur surfaces imperméabilisées devront être absorbées sur l'unité foncière au moyen de tranchées drainantes ou d'infiltration, de puits d'infiltration ou de noues.

Le cas échéant, ces dispositifs pourront être complétés par un système de canalisation étanche qui dirigera tout débordement du dispositif sur le bassin de rétention existant le plus proche.

Dans des cas exceptionnels, liés exclusivement à l'impossibilité matérielle de satisfaire aux obligations ci-dessus, les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

❖ RESEAUX DIVERS :

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 4° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

Article UY5 - Superficie minimale des terrains constructibles :

Sans objet, supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

Article UY6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement* existant ou prévu au moins égal à **25 mètres** par rapport à l'alignement* de la RD910.

Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs* et pour les constructions à usage d'équipement collectif*.

Article UY7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative* doit être au moins égale à **4 mètres**.

Des marges plus importantes peuvent être imposées par les services compétents lorsque des conditions de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

Article UY8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

La distance entre deux constructions édifiées sur une même unité foncière doit être au moins égale à **4 mètres**.

Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées, lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs* et pour les constructions à usage d'équipement collectif*.

Article UY9-. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol* des constructions à usage d'habitation liées aux activités de la zone ne doit pas être supérieure à la moitié de celle des constructions à usage d'activité.

Par ailleurs, l'emprise au sol* des constructions ne peut excéder **50 %** de la superficie totale de l'unité foncière.

Article UY10 – Hauteur* maximale des constructions :

Définition :

La hauteur* d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur le terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

La hauteur* des constructions ne peut excéder **12 mètres** sauf contraintes techniques dûment justifiées.

Article UY11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures*.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'emploi de papier goudronné est interdit.

En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes. L'emploi de couleurs vives, du blanc pur, des rouges et des roses sur les surfaces extérieures est interdit. De plus les couleurs choisies devront être en harmonie avec l'existant : gris, ocres jaunes ou bruns.

❖ Clôtures*

Les clôtures* devront être constituées d'un mur plein enduit n'excédant pas **0,20 mètre** de hauteur* surmonté d'une grille, ou de tout autre dispositif à claire-voie, et d'une hauteur* totale maximale de **2,00 m**.

Pour des raisons de sécurité, des clôtures* plus importantes pourront être autorisées.

Article UY12 - obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Il est exigé :

- ❖ Constructions à usage de bureaux, de services, industriel et artisanal : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 30 % de la surface de plancher* du bâtiment
- ❖ Constructions à usage de commerce : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface de vente et/ou d'exposition
- ❖ Constructions à usage d'entrepôt : une place de stationnement pour 120 m² de surface de plancher*.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

Article UY13 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Un aménagement* paysager de chaque parcelle doit être recherché.

Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 places de stationnement pour véhicule léger.

Article UY14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet, supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

ZONE UL

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone réservée aux activités sportives, de loisirs, de plein-air et de tourisme.

RAPPELS

Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU :

- 1) L'édification de clôtures* est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.
- 2) Les installations, travaux et aménagements* désignés à l'article R 421-23 du code de l'urbanisme.
- 3) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme.
- 4) Les constructions ou occupations autorisées ne pourront être réalisées que sous réserve de la comptabilité avec les dispositions du code forestier, en particulier l'article L.311.3.

Article UL1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article UL2 est interdite.

Article UL2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises à condition que leur usage soit lié à l'activité sportive, de loisirs, de plein-air et de tourisme ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* :

- les constructions à usage sportif, de tourisme ou de loisirs, pour satisfaire aux besoins de l'activité de loisirs, de tourisme et sportive,
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la zone et que leur emprise au sol* ne dépasse pas 200 m² de surface de plancher*,
- la reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- les affouillements et exhaussements de sol*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements* compatibles avec la vocation de la zone.
- L'entretien et la restauration des éléments de paysage bâti à préserver au titre de l'article L.151-19 sans changement de destination*.

En outre, leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article L.430-1, d du Code de l'Urbanisme.

Article UL3 - Conditions de desserte des terrains par les voies* publiques ou privées et d'accès aux voies* ouvertes au public :

ACCES*

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

VOIRIE*

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de

ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Article UL4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

❖ EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette et être équipée d'un dispositif anti-retour. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 4° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

❖ ASSAINISSEMENT :

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les lotissements* et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature d'une part, et les eaux pluviales d'autre part.

Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées :

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement non collectif ou autonome peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation peut exiger, notamment pour les lotissements* ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

En outre, les installations devront être conçues et établies, de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leurs frais.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements* ou ensembles de logements.

Pour les habitations existantes : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée vers des exutoires en eau pérennes ou des fossés.

Pour les habitations neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée vers des exutoires en eau uniquement si ceux-ci comportent un caractère pérenne (dispositions de la M.I.S.E. — Mission Inter-Services de l'Eau en date du 07.05.99).

Cas des secteurs situés hors périmètre d'assainissement collectif :

À défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

- Eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement sur surfaces imperméabilisées devront être absorbées sur l'unité foncière au moyen de tranchées drainantes ou d'infiltration, de puits d'infiltration ou de noues.

Le cas échéant, ces dispositifs pourront être complétés par un système de canalisation étanche qui dirigera tout débordement du dispositif sur le bassin de rétention existant le plus proche.

Dans des cas exceptionnels, liés exclusivement à l'impossibilité matérielle de satisfaire aux obligations ci-dessus, les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

❖ RESEAUX DIVERS :

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 4° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

Article UL5 - Superficie minimale des terrains constructibles :

Sans objet, supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

Article UL6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Le retrait minimum est de **5 m** par rapport à l'alignement* actuel ou futur des voies publiques. Il est de **10 mètres** pour les constructions à usage d'habitation et de **8 mètres** pour les autres constructions, par rapport à l'axe de la RD133,

Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs*.

Article UL7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa hauteur* avec un minimum de **3 mètres**.

Les dispositions du présent article ne sont pas exigées pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants.

Article UL8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à **4 mètres**.

Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs* et pour les constructions à usage d'équipement collectif*.

Article UL9-. Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article UL10 – Hauteur* maximale des constructions :

Définition :

La hauteur* d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur le terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

La hauteur* des constructions ne peut excéder **8 mètres** sauf contraintes techniques dûment justifiées.

Article UL11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-27 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article UL12 - obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

Le constructeur est tenu quitte de ses obligations s'il justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privés.

Article UL13 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un arbre de haute tige d'essence local pour 4 places de stationnement.

Article UL14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet, supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Symboles particuliers :

** : Les termes ou expressions repérés par un astérisque sont définis
au titre V du présent règlement.*

ZONE 2AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Toutefois, les voies publiques et les réseaux n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter, cette ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Il s'agit d'un secteur à vocation d'habitat, de commerces et de services. Il s'agit d'une zone qui concerne des terrains encore non équipés, ouverts à l'urbanisation et constructibles au fur et à mesure de la réalisation des équipements de desserte.

L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement* ou de construction d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement (Cf. article AU2)

RAPPELS

Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU :

- 1) L'édification de clôtures* est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.
- 2) Les installations, travaux et aménagements* désignés à l'article R 421-23 du code de l'urbanisme.
- 3) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme.
- 4) Les constructions ou occupations autorisées ne pourront être réalisées que sous réserve de la comptabilité avec les dispositions du code forestier, en particulier l'article L.311.3.

Article 2AU1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article 2AU2 est interdite.

Article 2AU2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Sous réserve de ne pas compromettre ni rendre plus onéreuse l'urbanisation future prévue aux orientations d'aménagement, peuvent être admises :

- a) Les travaux suivants concernant les constructions existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande :
 - l'aménagement* et l'extension*, avec ou sans changement de destination*, des constructions existantes,
 - la reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- b) Les constructions à usage d'annexes* lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément à une construction existante.
- c) Les piscines* lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément à une construction existante,
- d) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- e) Les affouillements et exhaussements de sol*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements* compatibles avec la vocation de la zone.

Article 2AU3 - Conditions de desserte des terrains par les voies* publiques ou privées et d'accès aux voies* ouvertes au public :

ACCES*

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Aucun accès direct sur la RD910, la RD17 et la RD133 ne sera autorisé.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

VOIRIE*

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Article 2AU4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

❖ EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette et être équipée d'un dispositif anti- retour. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 4° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

❖ ASSAINISSEMENT :

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les lotissements* et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature d'une part, et les eaux pluviales d'autre part.

Ces réseaux seront raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement* ou l'ensemble de logements.

- **Eaux pluviales :**

Les eaux de ruissellement sur surfaces imperméabilisées devront être absorbées sur l'unité foncière au moyen de tranchées drainantes ou d'infiltration, de puits d'infiltration ou de noues.

Le cas échéant, ces dispositifs pourront être complétés par un système de canalisation étanche qui dirigera tout débordement du dispositif sur le bassin de rétention existant le plus proche.

Dans des cas exceptionnels, liés exclusivement à l'impossibilité matérielle de satisfaire aux obligations ci-dessus, les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

❖ RESEAUX DIVERS :

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 4° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Article 2AU5 - Superficie minimale des terrains constructibles :

Sans objet, supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

Article 2AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Toute construction ou installation permise à l'article AU2, balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer de :

- **35 mètres** pour les constructions à usage d'habitation et de **25 mètres** pour les autres constructions, par rapport à l'axe de la RD17,
- **10 mètres** pour les constructions à usage d'habitation et de **8 mètres** pour les autres constructions, par rapport à l'axe de la RD133,
- **5 m** par rapport à l'alignement* de toutes les autres voies existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement* ou d'extension* de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du présent P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*, ainsi que pour les postes de distribution de carburant lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article 2AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* :

1- Toute construction ou installation permise à l'article 2AU2 peut être implantée en ordre continu, semi-continu ou discontinu :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à **3 mètres**.

2- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas de reconstruction*, aménagement* ou extension *de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du présent P.L.U.,
- Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article 2AU8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

La distance entre deux constructions ou installations non contiguës, permises à l'article 2AU2, sur une même unité foncière, doit être au moins égale à **3 mètres**.

Article 2AU9-. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 2AU10 – Hauteur* maximale des constructions :

La hauteur* à l'égout du toit d'une construction en extension* ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus d'un mètre.

Les bâtiments annexes* doivent être édifiés sur un seul niveau.
La hauteur* n'est pas réglementée dans les autres cas.

Article 2AU11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-27 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article 2AU12 - obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementées.

Article 2AU13 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres et plantations, espaces boisés classés

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. La surface non bâtie devra faire l'objet de plantations (espaces verts composés d'essences locales et de haies variées) dans la proportion d'au moins 5 % de la surface du terrain.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige d'essence locale pour 4 emplacements.

Article 2AU14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet, supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR.

ZONE 1AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone réservée aux activités sportives, de loisirs, de plein-air et de tourisme.

RAPPELS

Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU :

- 1) L'édification de clôtures* est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.
- 2) Les installations, travaux et aménagements* désignés à l'article R 421-23 du code de l'urbanisme.
- 3) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme.
- 4) Les constructions ou occupations autorisées ne pourront être réalisées que sous réserve de la comptabilité avec les dispositions du code forestier, en particulier l'article L.311.3.

Article 1AU1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article UL2 est interdite.

Article 1AU2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises à condition que leur usage soit lié à l'activité sportive, de loisirs, de plein-air et de tourisme ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* :

- les constructions à usage sportif, de tourisme ou de loisirs, pour satisfaire aux besoins de l'activité de loisirs, de tourisme et sportive,
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la zone et que leur emprise au sol* ne dépasse pas 200 m² de surface de plancher*,
- la reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- les affouillements et exhaussements de sol*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements* compatibles avec la vocation de la zone.
- L'entretien et la restauration des éléments de paysage bâti à préserver au titre de l'article L.151-19 sans changement de destination*.

En outre, leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article L.430-1, d du Code de l'Urbanisme.

Article 1AU3 - Conditions de desserte des terrains par les voies* publiques ou privées et d'accès aux voies* ouvertes au public :

ACCES*

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

VOIRIE*

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de

ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Article 1AU4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

❖ EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette et être équipée d'un dispositif anti-retour. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 4° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

❖ ASSAINISSEMENT :

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les lotissements* et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature d'une part, et les eaux pluviales d'autre part.

Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées :

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement non collectif ou autonome peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation peut exiger, notamment pour les lotissements* ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

En outre, les installations devront être conçues et établies, de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leurs frais.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements* ou ensembles de logements.

Pour les habitations existantes : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée vers des exutoires en eau pérennes ou des fossés.

Pour les habitations neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée vers des exutoires en eau uniquement si ceux-ci comportent un caractère pérenne (dispositions de la M.I.S.E. — Mission Inter-Services de l'Eau en date du 07.05.99).

Cas des secteurs situés hors périmètre d'assainissement collectif :

À défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

- Eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement sur surfaces imperméabilisées devront être absorbées sur l'unité foncière au moyen de tranchées drainantes ou d'infiltration, de puits d'infiltration ou de noues.

Le cas échéant, ces dispositifs pourront être complétés par un système de canalisation étanche qui dirigera tout débordement du dispositif sur le bassin de rétention existant le plus proche.

Dans des cas exceptionnels, liés exclusivement à l'impossibilité matérielle de satisfaire aux obligations ci-dessus, les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

❖ RESEAUX DIVERS :

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 4° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

Article 1AU5 - Superficie minimale des terrains constructibles :

Sans objet, supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

Article 1AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Le retrait minimum est de **5 m** par rapport à l'alignement* actuel ou futur des voies publiques. Il est de **10 mètres** pour les constructions à usage d'habitation et de **8 mètres** pour les autres constructions, par rapport à l'axe de la RD133,

Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs*.

Article 1AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa hauteur* avec un minimum de **3 mètres**.

Les dispositions du présent article ne sont pas exigées pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants.

Article 1AU8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à **4 mètres**.

Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs* et pour les constructions à usage d'équipement collectif*.

Article 1AU9-. Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article 1AU10 – Hauteur* maximale des constructions :

Définition :

La hauteur* d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur le terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

La hauteur* des constructions ne peut excéder **8 mètres** sauf contraintes techniques dûment justifiées.

Article 1AU11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-27 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article 1AU12 - obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

Le constructeur est tenu quitte de ses obligations s'il justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privés.

Article 1AU13 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un arbre de haute tige d'essence local pour 4 places de stationnement.

Article 1AU14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet, supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Symboles particuliers :

** : Les termes ou expressions repérés par un astérisque sont définis
au titre V du présent règlement.*

ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique et économique des terres agricoles.

Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité économique agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles*.

Néanmoins, cette zone autorise les extensions* et annexes* des habitations existantes.

Cette zone est en partie concernée par un secteur de risque d'inondation liée à la Dronne ou au Lary (PPRI). Les terrains concernés par les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation peuvent se voir imposer une constructibilité limitée.

Cette zone est en partie concernée par deux sites NATURA 2000. Un dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 au titre de l'article L 414-4 du Code de l'Environnement (art. R 431-16 du CU) pourra être exigé en fonction de la nature du projet.

Cette zone comprend un secteur de carrières* (graves minières).

RAPPELS

I- Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU :

1°) L'édification de clôtures* est soumise à déclaration, si elles se situent dans le champ de visibilité du monument historique (art R 421-12 du code de l'urbanisme).

2) Les installations, travaux et aménagements* désignés à l'article R 421-23 du code de l'urbanisme

3°) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 421-26 et L 421-28 du code de l'urbanisme.

II - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

Article A1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol exceptées celles prévues à l'article À 2.

Article A2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

En dehors du secteur inondable de la Dronne, sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après, ~~à condition de ne pas générer de nuisances sonores pour le voisinage~~.

- a) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.
- b) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole* ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole.
- c) Les constructions destinées à l'habitation strictement nécessaires à l'exploitation agricole* sont autorisées, à condition qu'elles soient implantées sur le territoire de l'exploitation et dans un rayon de 50 mètres autour des bâtiments qui en constituent le siège. En cas de création d'une nouvelle exploitation agricole*, la construction de l'habitation ne peut être autorisée qu'après celle des bâtiments d'exploitation.
- d) Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. ; sous condition d'utilisation des bâtiments existants ou d'implantation à 50 m maximum de ceux-ci.

Ces activités doivent avoir pour support une production agricole effective sur l'exploitation concernée.

Des distances différentes aux distances de 50 mètres peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons techniques de production, de topographie ou d'accès*.

- e) Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte, ne porte pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, que l'implantation et l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants et sous réserve d'être étroitement liés aux bâtiments existants :

- La restauration et l'extension* d'habitations existantes à condition de ne pas excéder :
 - 50% de la surface de plancher* existante pour les habitations dont la surface de plancher* est inférieure ou égale à 150 m² ;
 - 30% de la surface de plancher* existante dans le cas d'habitations de plus de 150 m² de surface de plancher*, sans pouvoir toutefois excéder 80 m² de surface de plancher*.

(Exemples: maison de 120 m² extension possible 60 m² ; maison de 200 m² extension possible 60 m² ; maison de 250 m² extension possible 75 m² ; maison de 320 m² extension de 80 m² maxi)

- Sous réserve d'être étroitement liés à une habitation existante et sous réserve que la distance maximale de ces constructions par rapport à l'habitation existante n'excède pas 20 mètres (en tout ou partie) :
 - les bâtiments annexes*, tels que garages, remises, abris, dans une limite de surface d'emprise au sol* cumulée de 80 m² maximum ainsi que dans la limite de 3 annexes* par unité foncière ;
 - les piscines* dans une limite de surface de bassin cumulée de 72 m² maximum.

Pour les piscines* et annexes*, les surfaces cumulées correspondent aux surfaces existantes et surfaces à édifier, par unité foncière, à compter de l'approbation de la modification du PLU.

(Exemple : si une maison d'habitation possède déjà un garage (annexe) de 50 m² d'emprise au sol, le demandeur ne pourra pas construire au-delà de 2 annexes, cumulant 30 m² d'emprise au sol.)

f) Les clôtures* nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

En secteur de carrières* uniquement sont autorisés :

Dès lors qu'elles bénéficient des autorisations réglementaires et qu'elles font l'objet d'un projet de réhabilitation annexé à l'autorisation d'exploitation :

- a) l'ouverture de carrières* et mines à ciel ouvert,
 - b) l'extension des carrières* et mines à ciel ouvert existantes,
 - c) la poursuite de l'exploitation des carrières* et mines à ciel ouvert existantes à l'échéance de leur autorisation,
 - d) les constructions liées et nécessaires à l'exploitation de la zone à l'expresse condition qu'elles soient démontables.
- 2) En secteur inondable de la Dronne, sont autorisées les occupations et utilisations du sol compatibles avec le règlement du PPRI (joint pour partie en annexe* du présent dossier).

Article A3 - Conditions de desserte des terrains par les voies* publiques ou privées et d'accès aux voies* ouvertes au public :

ACCES*

1 - Dispositions générales

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

2 - Dispositions propres aux accès créés sur la voirie départementale, hors agglomération.

Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

Ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe sis à 3 mètres en retrait de la limite de la chaussée. Cette distance est portée à 100 mètres lorsque la voie est classée à grande circulation

VOIRIE* :

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Article A4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics:

❖ EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette et être équipée d'un dispositif anti- retour. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 4° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

❖ ASSAINISSEMENT :

- Eaux usées :

À défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Pour les habitations existantes : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée vers des exutoires en eau pérennes ou des fossés.

Pour les habitations neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée vers des exutoires en eau uniquement si ceux-ci comportent un caractère pérenne (dispositions de la M.I.S.E. - Mission Inter-Services de l'Eau en date du 07.05.99).

Article A5 - Superficie minimale des terrains constructibles :

Sans objet, supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Toute construction ou installation permise à l'article A2, balcons non compris, doit respecter un recul minimum de :

- 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation et de 25 mètres pour les autres constructions, par rapport à l'axe de la RD17,
- 10 mètres pour les constructions à usage d'habitation et de 8 mètres pour les autres constructions, par rapport à l'axe de la RD133,
- 5 m par rapport à l'alignement* de toutes les autres voies existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises : °

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du présent P.L.U., sans réduire toutefois la distance de recul existante entre l'axe de la route départementale et la construction existante.
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les postes de distribution de carburant lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- pour les annexes et piscines des habitations existantes, sans toutefois construire en deçà de la distance de recul existante entre l'axe de la route départementale et l'habitation.

Dans tous les cas, l'implantation de la future construction de devra pas aggraver la visibilité et la sécurité le long de la route départementale.

Dispositions applicables le long de la RD910 : application de l'article L 111-6 du code de l'urbanisme

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de Soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD910.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole* ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination*, à la réfection ou à l'extension* de constructions existantes.

Dans les cas ainsi énumérés, les constructions doivent être implantées 25 m par rapport à l'axe de la RD910 sauf dans le cas d'extension d'une construction existante.*

Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une limite séparative*, doit être au moins égale à **5 mètres**.

Cette règle s'applique également aux piscines*.

L'extension* d'un bâtiment existant ne respectant pas les distances imposées par le présent PLU, peut déroger à cette règle mais elle devra être réalisée dans le prolongement de celui-ci.

Cette règle n'est pas imposée pour les aménagements*, reconstructions* de bâtiments existants ainsi que pour les annexes* des habitations existantes, les constructions à usage d'équipement collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs*.

**Les croquis suivants sont de nature indicative et non opposable. Ils visent simplement à préciser les termes employés dans le règlement et n'ont pas vocation à illustrer une exhaustivité de cas.*

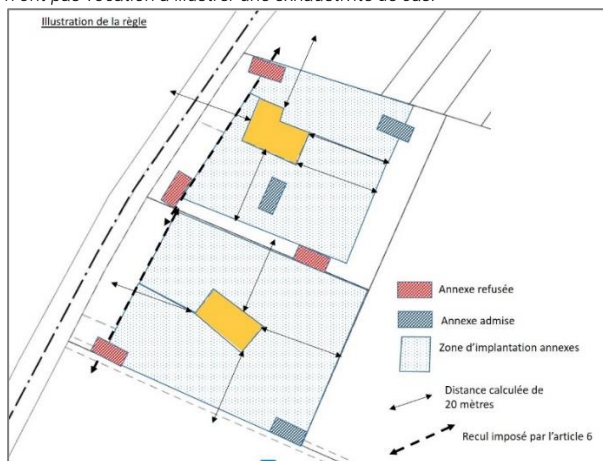


Illustration de la règle pour les annexes

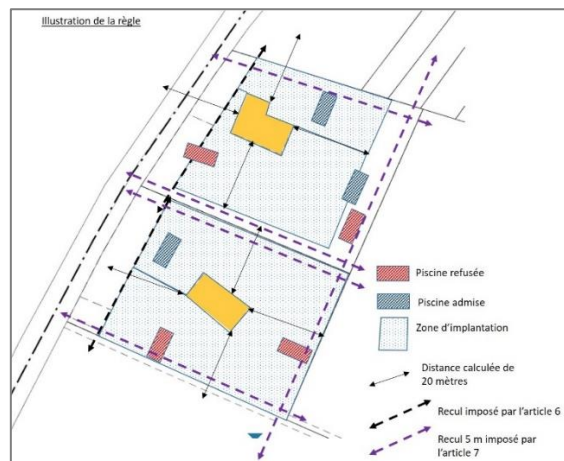


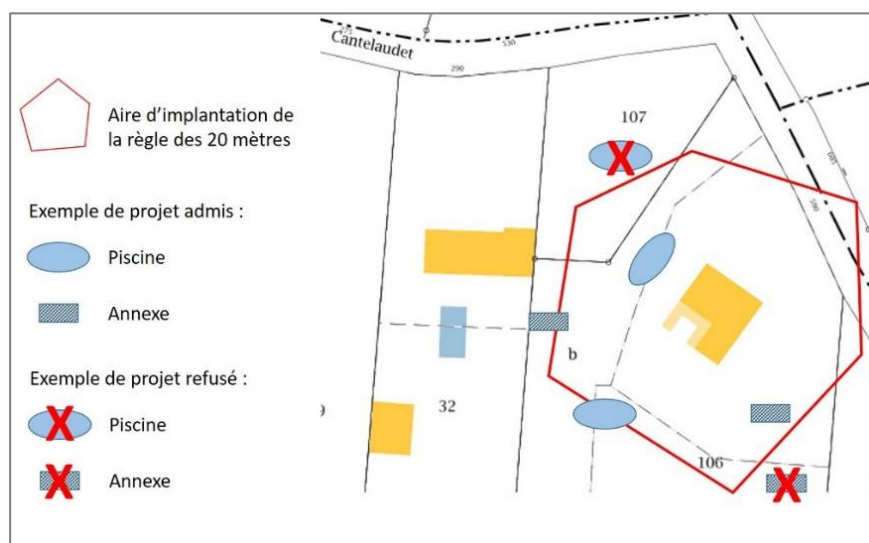
Illustration de la règle pour les piscines :

Article A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Dans la bande de 75 mètres de part et d'autre de la RD 910, la distance entre deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à **3 mètres** ni supérieure à **6 mètres**.

Ailleurs, la distance entre deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à 3 mètres à l'exception des annexes* et des piscines* des constructions à usage d'habitation qui doivent se situer, en tout ou partie, au maximum à 20 mètres de l'habitation.

*Les croquis suivants sont de nature indicative et non opposable. Ils visent simplement à préciser les termes employés dans le règlement et n'ont pas vocation à illustrer une exhaustivité de cas.



Article A9 - Emprise au sol des constructions :

9.1 - L'emprise au sol* ne pourra excéder :

- 100 m² pour les extensions* de l'habitation existante (réalisées en une ou plusieurs fois)
- 72 m² pour les piscines* (surface de bassin),
- 80 m² pour les annexes* de type abri de jardin et garage (surface cumulée)

Pour les annexes*, les surfaces cumulées correspondent aux surfaces existantes et surfaces à édifier, par unité foncière, à compter de l'approbation de la modification du PLU.

(Exemple si le terrain comporte déjà un garage de 50 m², il ne sera possible de construire que 2 annexes supplémentaires ne cumulant pas plus de 30 m²)

9.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

Article A10 – Hauteur* maximale des constructions :

Définition :

La hauteur* des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit. Elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

La hauteur* maximale est fixée à 8 m pour les bâtiments d'habitation, et à 15 m pour les autres bâtiments.

Cette disposition n'est pas appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Pour les annexes* la hauteur* est limitée à 3 m50.

Il n'est pas fixé de règle pour les piscines* couvertes.

Toutefois, cette hauteur* peut être dépassée :

- Dans le cas de reconstruction* ou d'aménagement* de bâtiments existants 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,
- Lorsqu'une construction 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.
- Pour l'extension* de constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., à condition de ne pas dépasser le volume extérieur du bâtiment existant.
- Pour les constructions d'ouvrages techniques, de service public ou d'intérêt collectif.

Article A11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :

1 - Dispositions Générales :

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-27 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont notamment interdites les constructions d'inspiration régionale extérieure.

1. Façades :

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures*.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, notamment dans le cas d'extension* ou surélévation.

L'emploi de papier goudronné est interdit.

En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes. L'emploi de couleurs vives, du blanc pur, des rouges et des roses sur les surfaces extérieures est interdit. Les couleurs préconisées sont gris, ocres jaunes ou bruns.

Pour les constructions liées au fonctionnement d'un service public, les dispositions visées ci-dessus peuvent ne pas être applicables ; dans ce cas, la forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

2. Toitures :

Uniquement pour les constructions à usage d'habitation :

La pente des toitures ne peut excéder 40%,

3. Dispositions concernant les annexes* tels que garages, abris, remises :

Pour les constructions annexes* séparées des constructions principales, les matériaux précaires de type tôle ondulée, les matériaux préfabriqués employés à nu, tels que briques creuses, parpaings sont interdits. Les bâtiments précaires et autres constructions de fortune sont interdits.

Les matériaux employés devront s'harmoniser avec l'habitation existante et ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

Dans le cas de façades en bardage métallique ou PVC, le revêtement devra être de couleur foncée.

Dans le cas où la toiture des annexes* est recouverte en tuiles, ce sera de la même teinte que les tuiles de la construction principale.

5- Constructions ou installations en site Natura 2000

L'implantation des constructions et installations devra s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, de la trame végétale et en particulier des arbres qui participent à la qualité environnementale du site. Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur ces espaces naturels perceptibles depuis la voie.

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme, leurs dimensions et par leurs matériaux, elles doivent s'intégrer au bâti environnant, comme au paysage environnant.

Article A12 - obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

Article A13 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles.

Les dépôts doivent être entourés d'une haie vive champêtre d'essences locales.

Dans le secteur de carrières*, il est exigé de maintenir ou de recréer des lisières boisées en périphérie.

Article A14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet, supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Symboles particuliers :

** : Les termes ou expressions repérés par un astérisque sont définis
au titre V du présent règlement.*

ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone protégée en raison des risques naturels, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique et écologique. Néanmoins, cette zone autorise les extensions* et annexes* des habitations existantes.

Cette zone est en partie concernée par un secteur de risque d'inondation liée à la Dronne ou au Lary (PPRI). Les terrains concernés par les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation peuvent se voir imposer une constructibilité limitée.

Cette zone comprend un secteur de carrières* (graves minières).

Cette zone est en partie concernée par deux sites NATURA 2000. Un dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 au titre de l'article L 414-4 du Code de l'Environnement (art. R 431-16 du CU) pourra être exigé en fonction de la nature du projet.

Cette zone comprend un secteur correspondant à des prescriptions particulières :

- **Ns** : Secteur réservé à l'implantation d'une station d'épuration.

RAPPELS

I- Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU :

1°) L'édification de clôtures* est soumise à déclaration, si elles se situent dans le champ de visibilité du monument historique (art R 421-12 du code de l'urbanisme).

2) Les installations, travaux et aménagements* désignés à l'article R 421-23 du code de l'urbanisme

3°) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 421-26 et L 421-28 du code de l'urbanisme.

II - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

Article N1: Occupations et utilisations du sol interdites :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol exceptées celles prévues à l'article N 2.

Dans le secteur Ns, les constructions et installations autres que celles soumises à des conditions particulières citées à l'article N 2, sont interdites.

Article N2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

1) En dehors du secteur inondable de la Dronne, sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :

a) Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte, ne porte pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, que l'implantation et l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants et sous réserve d'être étroitement liés aux bâtiments existants :

- La restauration et l'aménagement* des constructions existantes
- L'extension* des habitations existantes, à condition de ne pas excéder :
 - 50% de la surface de plancher* existante pour les habitations dont la surface de plancher* est inférieure ou égale à 150 m²
 - 30% de la surface de plancher* existante dans le cas d'habitations de plus de 150 m² de surface de plancher*, sans pouvoir toutefois excéder 80 m² de surface de plancher*.

(Exemples: maison de 120 m² extension possible 60 m² ; maison de 200 m² extension possible 60 m² ; maison de 250 m² extension possible 75 m² ; maison de 320 m² extension de 80 m² maxi)

- Sous réserve d'être étroitement liés à une habitation existante et sous réserve que la distance maximale de ces constructions par rapport à l'habitation existante n'excède pas 20 mètres (en tout ou partie) :
 - les bâtiments annexes*, tels que garages, remises, abris, dans une limite de surface d'emprise au sol* cumulée de 80 m² maximum ainsi que dans la limite de 3 annexes* par unité foncière.
 - les piscines* dans une limite de surface de bassin cumulée de 72 m² maximum.

Pour les piscines* et annexes*, les surfaces cumulées correspondent aux surfaces existantes et surfaces à édifier, par unité foncière, à compter de l'approbation de la modification du PLU.

(Exemple : si une maison d'habitation possède déjà un garage (annexe) de 50 m² d'emprise au sol, le demandeur ne pourra pas construire au-delà de 2 annexes, cumulant 30 m² d'emprise au sol.)

b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

c) Les affouillements et exhaussements du sol*, désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques.

d) Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole*, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées, à condition que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.
- Les constructions destinées à l'habitation strictement nécessaires à l'exploitation agricole* sont autorisées, à condition qu'elles soient implantées sur le territoire de l'exploitation et dans un rayon de 50 mètres autour des bâtiments qui en constituent le siège. En cas de création d'une nouvelle exploitation agricole*, la construction de l'habitation ne peut être autorisée qu'après celle des bâtiments d'exploitation. Des distances différentes à la distance de 50 mètres peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons techniques de production, de topographie ou d'accès*.

e) Les clôtures* nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

En secteur de carrières uniquement sont autorisés :

Dès lors qu'elles bénéficient des autorisations réglementaires et qu'elles font l'objet d'un projet de réhabilitation annexé à l'autorisation d'exploitation :

- a) L'ouverture de carrières* et mines à ciel ouvert,
- b) L'extension des carrières* et mines à ciel ouvert existantes,
- c) La poursuite de l'exploitation des carrières* et mines à ciel ouvert existantes à l'échéance de leur autorisation,
- d) Les constructions liées et nécessaires à l'exploitation de la zone à l'expresse condition qu'elles soient démontables.

En secteur Ns uniquement sont autorisés :

Les constructions liées et nécessaires à la création d'une station d'épuration.

2) En secteur inondable de la Dronne, sont autorisées les occupations et utilisations du sol compatibles avec le règlement du PPRI (*joint pour partie en annexe* du présent dossier*).

Article N3 - Conditions de desserte des terrains par les voies* publiques ou privées et d'accès aux voies* ouvertes au public :

ACCES*

1 - Dispositions générales

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou

pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements* qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

2 - Dispositions propres aux accès créés sur la voirie départementale, hors agglomération.

Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

Ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe sis à 3 mètres en retrait de la limite de la chaussée. Cette distance est portée à 100 mètres lorsque la voie est classée à grande circulation.

VOIRIE* :

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Article N4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics:

❖ EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette et être équipée d'un dispositif anti- retour. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 4° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

❖ ASSAINISSEMENT :

• Eaux usées :

À défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Pour les habitations existantes : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée vers des exutoires en eau pérennes ou des fossés.

Pour les habitations neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée vers des exutoires en eau uniquement si ceux-ci comportent un caractère pérenne (dispositions de la M.I.S.E. - Mission Inter-Services de l'Eau en date du 07.05.99).

Article N5 - Superficie minimale des terrains constructibles :

Sans objet, supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Toute construction ou installation permise à l'article N2, balcons non compris, doit respecter un recul minimum de :

- 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation et de 25 mètres pour les autres constructions, par rapport à l'axe de la RD17 et à l'axe de la RD 910 (dans les espaces urbanisés),
- 10 mètres pour les constructions à usage d'habitation et de 8 mètres pour les autres constructions, par rapport à l'axe de la RD133,
- 5 m par rapport à l'alignement* de toutes les autres voies existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises : °

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du présent P.L.U., sans réduire toutefois la distance de recul existante entre l'axe de la route départementale et la construction existante.
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les postes de distribution de carburant lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- pour les annexes et piscines des habitations existantes, sans toutefois construire en deçà de la distance de recul existante entre l'axe de la route départementale et l'habitation.

Dans tous les cas, l'implantation de la future construction de devra pas aggraver la visibilité et la sécurité le long de la route départementale.

Dispositions applicables le long de la RD910 : application de l'article L 111-6 du code de l'urbanisme

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de Soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD910.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole* ;
- aux réseaux d'intérêt public ;

- à l'adaptation, au changement de destination*, à la réfection ou à l'extension* de constructions existantes.

Dans les cas ainsi énumérés, les constructions doivent être implantées 25 m par rapport à l'axe de la RD910 sauf dans le cas d'extension* d'une construction existante.

Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une limite séparative*, doit être au moins égale à **3 mètres**.

Cette règle s'applique également aux piscines*.

L'extension* d'un bâtiment existant ne respectant pas les distances imposées par le présent PLU, peut déroger à cette règle mais elle devra être réalisée dans le prolongement de celui-ci.

Cette règle n'est pas imposée pour les aménagements*, reconstructions* de bâtiments existants ainsi que pour les annexes* des habitations existantes, les constructions à usage d'équipement collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs*.

**Les croquis suivants sont de nature indicative et non opposable. Ils visent simplement à préciser les termes employés dans le règlement et n'ont pas vocation à illustrer une exhaustivité de cas.*

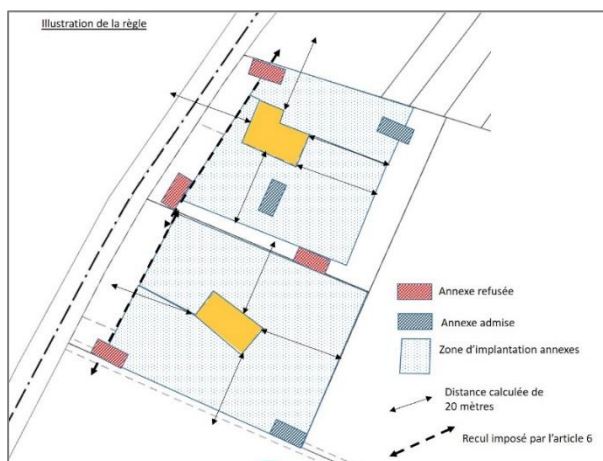


Illustration de la règle pour les annexes

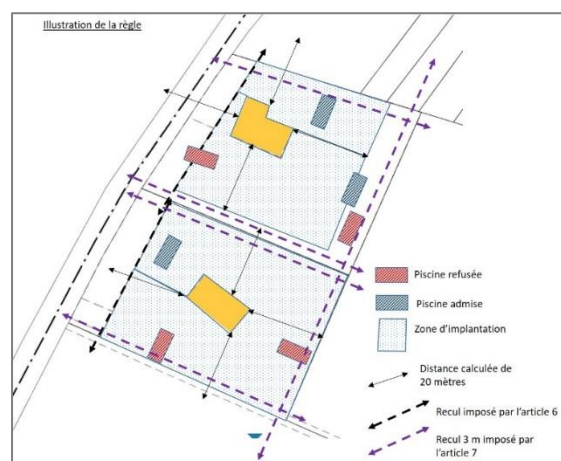


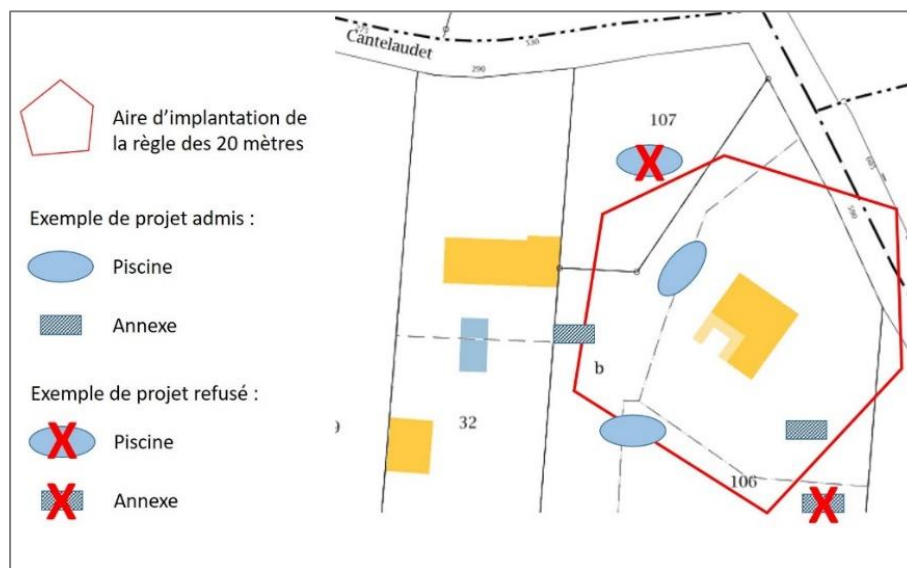
Illustration de la règle pour les piscines :

Article N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Dans la bande de 75 mètres de part et d'autre de la RD 910, la distance entre deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à **3 mètres** ni supérieure à **6 mètres**.

Ailleurs, la distance entre deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à 3 mètres à l'exception des annexes* et des piscines* des constructions à usage d'habitation qui doivent se situer, en tout ou partie, au maximum à 20 mètres de l'habitation.

*Les croquis suivants sont de nature indicative et non opposable. Ils visent simplement à préciser les termes employés dans le règlement et n'ont pas vocation à illustrer une exhaustivité de cas.



Article N9 - Emprise au sol des constructions :

9.1 - L'emprise au sol* ne pourra excéder :

- 100 m² pour les extensions* de l'habitation existante (réalisées en une ou plusieurs fois)
- 72 m² pour les piscines* (surface de bassin),
- 80 m² pour les annexes* de type abri de jardin et garage (surface cumulée)

Pour les annexes*, les surfaces cumulées correspondent aux surfaces existantes et surfaces à édifier, par unité foncière, à compter de l'approbation de la modification du PLU.

(Exemple si le terrain comporte déjà un garage de 50 m², il ne sera possible de construire que 2 annexes supplémentaires ne cumulant pas plus de 30 m²)

9.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

Article N10 – Hauteur* maximale des constructions :

Définition :

La hauteur* des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit. Elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

La hauteur* des constructions ne peut excéder 8 m sur l'ensemble de la zone.

Pour les annexes* la hauteur* est limitée à 3 m50.

Il n'est pas fixé de règle pour les piscines* couvertes.

Toutefois, cette hauteur* peut être dépassée :

- Dans le cas de reconstruction* ou d'aménagement* de bâtiments existants 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,
- Lorsqu'une construction 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.
- Pour l'extension* de constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., à condition de ne pas dépasser le volume extérieur du bâtiment existant.
- Pour les constructions d'ouvrages techniques, de service public ou d'intérêt collectif.

Article N11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :

1. Dispositions Générales :

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-27 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont notamment interdites les constructions d'inspiration régionale extérieure.

2. Façades :

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures*.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, notamment dans le cas d'extension* ou surélévation.

L'emploi de papier goudronné est interdit.

En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes. L'emploi de couleurs vives, du blanc pur, des rouges et des roses sur les surfaces extérieures est interdit. Les couleurs préconisées sont gris, ocres jaunes ou bruns.

Pour les constructions liées au fonctionnement d'un service public, les dispositions visées ci-dessus peuvent ne pas être applicables ; dans ce cas, la forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

3. Toitures :

Uniquement pour les constructions à usage d'habitation :

La pente des toitures ne peut excéder 40%

4. Dispositions concernant les annexes* tels que garages, abris, remises :

Pour les constructions annexes* séparées des constructions principales, les matériaux précaires de type tôle ondulée, les matériaux préfabriqués employés à nu, tels que briques creuses, parpaings sont interdits. Les bâtiments précaires et autres constructions de fortune sont interdits.

Les matériaux employés devront s'harmoniser avec l'habitation existante et ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

Dans le cas de façades en bardage métallique ou PVC, le revêtement devra être de couleur foncée.

Dans le cas où la toiture des annexes* est recouverte en tuiles, ce sera de la même teinte que les tuiles de la construction principale.

5- Constructions ou installations en site Natura 2000

L'implantation des constructions et installations devra s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, de la trame végétale et en particulier des arbres qui participent à la qualité environnementale du site. Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur ces espaces naturels perceptibles depuis la voie.

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme, leurs dimensions et par leurs matériaux, elles doivent s'intégrer au bâti environnant, comme au paysage environnant.

Article N12 - obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

Article N13 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les annexes* aux constructions existantes implantées dans la bande de 75 mètres de part et d'autre de la RD910, doivent être cachées de la vue depuis cet axe, par une haie vive d'essences locales de moyennes à hautes tiges.

Dans le secteur de carrières*, il est exigé de maintenir ou de recréer des lisières boisées en périphérie.

Article N14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet, supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

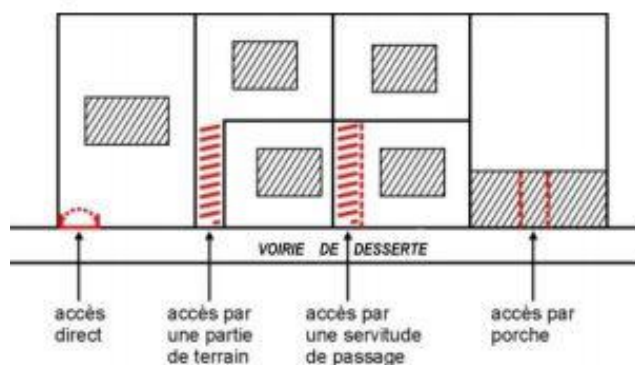
TITRE VI – DEFINITIONS

ACCES

Définition : « Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert.

Les accès aux terrains peuvent s'effectuer :

- soit par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche),
- soit par un espace de circulation privée (bande de terrain, servitude de passage, aire fonctionnelle) ».



AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai. Dans le cas où la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur* dépasse 2 m (ex. bassin, étang), ces travaux sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers* - (article R 442-2 du code de l'urbanisme) sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

Les affouillements du sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 mètres ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (voir la définition "carrières*").

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 (rubriques 2.4.0 et 2.7.0 de la nomenclature des opérations soumises à l'autorisation ou à la déclaration en application de l'article 10 de cette loi).

AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

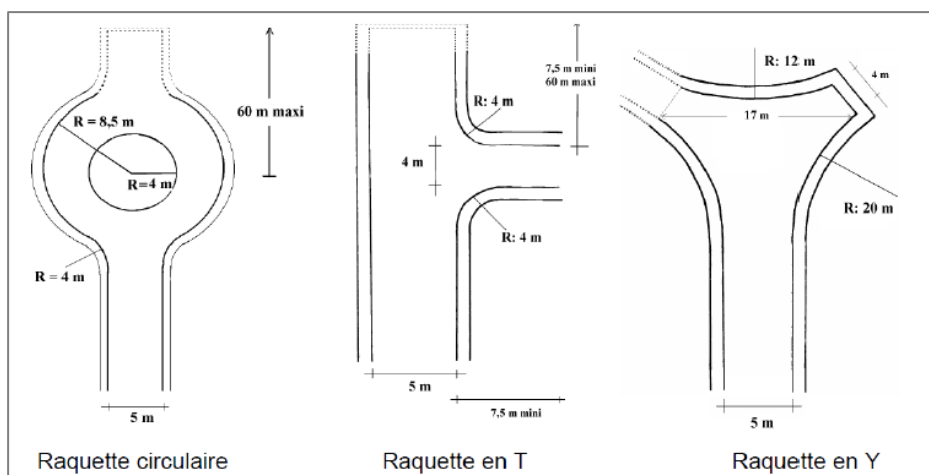
Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Dans le cas où ils comportent entre 10 et 49 unités, ces aménagements* sont soumis à une déclaration préalable (article R 421-23 du code de l'urbanisme) sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

AIRES DE JEUX ET DE SPORTS OUVERTES AU PUBLIC

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de kart ou de circuits automobiles,... Ces aménagements* sont soumis à une déclaration préalable ou à permis d'aménager (articles R 421-19 et suivants du code de

l'urbanisme), sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire ou un permis d'aménager.

AIRES DE RETOURNEMENT



ALIGNEMENT

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement* actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement* futur dans les autres cas.

AMENAGEMENT

Tous travaux (même créateur de surface de plancher*) n'ayant pour effet ni de modifier le volume existant ni l'aspect extérieur.

ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale.

Une annexe peut être un garage, un abri de jardin, un bûcher, une cuisine d'été etc.

ASSOCIATION FONCIERE URBAINE (A.F.U.)

Les A.F.U. sont une variété d'associations syndicales de propriétaires. L'article L 322-2 du Code de l'Urbanisme énumère les objets possibles des A.F.U., notamment remembrer, grouper des parcelles ou restaurer des immeubles. Les A.F.U. peuvent être libres, autorisées ou bien constituées d'office.

CARAVANE

Est considéré comme caravane*, tout véhicule ou 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 lui-même ou de se déplacer par traction (voir également la définition relative au

stationnement des caravanes* et la notion de garage collectif de caravanes* introduite dans la définition intitulée : dépôts de véhicules).

CARRIERE

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux article 1er et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

CHANGEMENT DE DESTINATION

La destination d'un immeuble est ce pourquoi cet immeuble a été conçu, réalisé ou transformé. Le changement de destination consiste à donner à un bâtiment existant une utilisation différente de celle qu'il avait jusqu'alors. Tout changement de destination doit être précédé au minimum d'une déclaration préalable. L'opération est soumise à l'obtention d'un permis de construire si elle s'accompagne de travaux modifiant les structures porteuses ou la façade du bâtiment.

CLÔTURE

Constitue une clôture*, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R 421-12 et suivants du Code de l'Urbanisme, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Rapport entre la surface de terrain occupée par une construction et la surface totale de l'unité foncière sur laquelle elle est implantée.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Notion supprimée depuis la loi ALUR (2014)

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE ECONOMIQUE

L'article R.123-9 du code de l'urbanisme (rédaction antérieure applicable aux PLU approuvés avant le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015) fixe les neuf destinations qui peuvent être retenues pour une construction:

- l'habitation ;
- l'hébergement hôtelier ;
- les bureaux ;
- le commerce ;
- l'artisanat ;
- l'industrie ;
- l'exploitation agricole* ou forestière ;
- la fonction d'entrepôt ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes* où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation et de prestation de services, vendus ou non sur place. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'1/3 de la surface totale.

LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Cette destination est difficile à définir. Les notions d'usage collectif et d'intérêt général aident à déterminer ce type d'installations. Le caractère privé d'un équipement ne lui enlève pas son caractère d'équipement collectif. Voici quelques exemples de constructions et installations d'intérêt collectif :

- Locaux affectés aux services publics accueillant le public ;
- Crèches et halte-garderie
- Établissement d'enseignement
- Établissement universitaire, y compris les locaux affectés à la recherche
- Établissement pénitentiaire
- Établissement de santé (hôpitaux + recherche, cliniques, résidence médicalisée...)
- Établissement d'action sociale
- Résidences sociales
- Établissement culturel et salle de spectacle
- Installation sportive
- Lieux de culte
- Construction et installation techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et aux services urbains
- Locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'un politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs...)

CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui ne constituent pas de surface de plancher*, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activité.

DEPOTS DE VEHICULES

Ce sont par exemple :

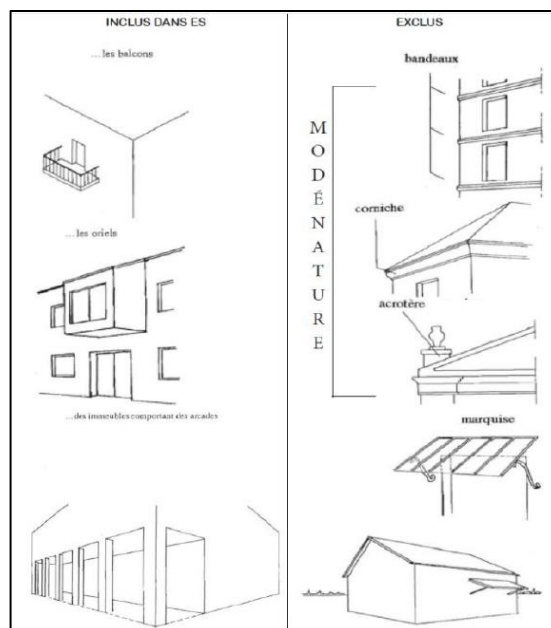
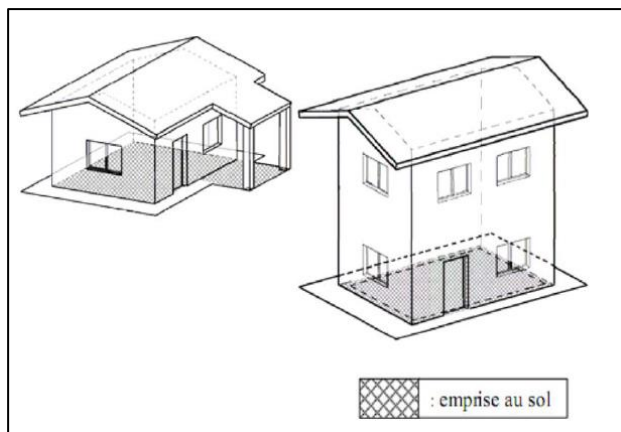
- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes*, de véhicules ou de bateaux,
- les garages collectifs de caravanes*.

Dans le cas où la capacité d'accueil de ces dépôts est d'au moins dix unités, ils sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers* (article R 442-2 du code de l'urbanisme) sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire. En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



ESPACE BOISE CLASSE

Voir annexe* n° 4.

EMPLACEMENT RESERVE

Voir annexe* page n° 5.

EXPLOITATION AGRICOLE

1 - L'exploitation agricole* est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation*.

2 - Les bâtiments nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole* sont :

- les bâtiments d'exploitation, liés et nécessaires à l'exploitation existante
- les bâtiments d'habitation, si ils sont liés et strictement nécessaires à l'exploitation (nécessité de présence permanente de l'exploitant sur les lieux).

EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine* ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES

Voir dépôts de véhicules.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

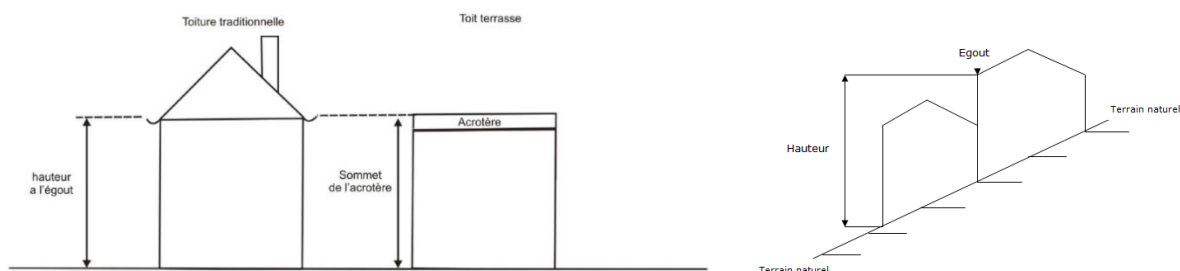
Constructions à usage non professionnel destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R 111-16 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies aux articles L 111-25, R111-38, R 421-19 du Code de l'Urbanisme.

HAUTEUR

La hauteur* d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur* est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur* doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.



IMPASSE

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

INSTALLATION CLASSEE (soumise à déclaration ou autorisation)

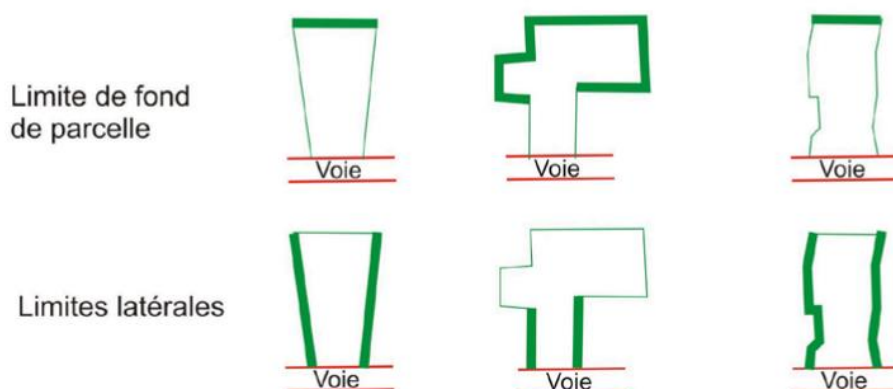
Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, 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, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières* au sens des articles 1^{er} et 4 du Code Minier.

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



LOTISSEMENT Art. L 442-1 du Code de l'Urbanisme

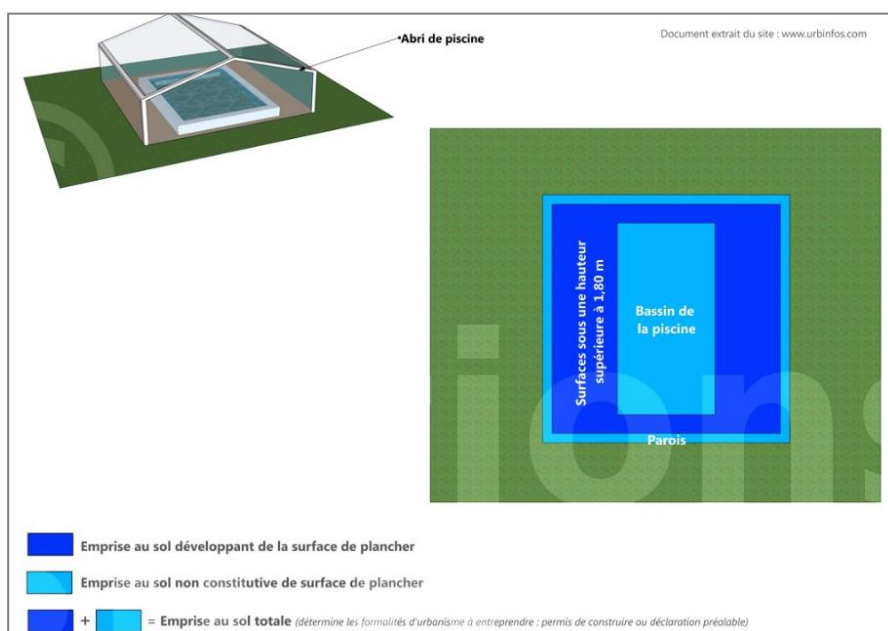
Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES COLLECTIFS

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur* est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc... ainsi que des ouvrages privés de même nature.

PISCINES

Sont dispensées de toute formalité, au titre du code de l'urbanisme, les piscines dont la surface de bassin est inférieure ou égale à 10 m². Leur implantation doit néanmoins respecter les règles du présent règlement. Doivent être précédées d'une déclaration préalable, les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 100 m² et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1m80. Au-delà de 100 m² de bassin ou si la couverture de la piscine génère plus de 20 m² d'emprise au sol, la construction de la piscine relève d'une demande de permis de construire (Art. R 421-9).



RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT A L'IDENTIQUE

L'autorisation de reconstruire à l'identique suppose que 4 conditions soient remplies :

- la destruction doit dater de moins de 10 ans
- le bâtiment doit être régulièrement édifié
- Le P.L.U ou le P.P.R.I ne doivent pas comporter de dispositions contraires
- La reconstruction ne peut se faire que dans une zone exempte de risques.

Lorsque les quatre conditions évoquées précédemment sont réunies, l'autorité administrative est obligée d'accorder le permis. Néanmoins, l'obtention préalable d'un permis de construire est obligatoire lorsqu'une personne entend bénéficier des dispositions du code de l'urbanisme permettant la reconstruction à l'identique d'un bâtiment. L'obligation de procéder à une nouvelle demande de permis de construire est justifiée par le fait que l'autorité administrative doit être en mesure de vérifier que le projet constitue bien une reconstruction à l'identique du bâtiment.

En effet, le projet doit être strictement identique aux documents administratifs du bâtiment démolé pour pouvoir bénéficier des dispositions de cet article.

STATIONNEMENT DE CARAVANES

R421-19 (c) : Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes* ou résidences mobiles de loisirs;

R421-23 (d) : doivent être précédé d'une déclaration préalable l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane* autre qu'une résidence mobile mentionnée à l'article R 421-3 (j) lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non;

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher correspond à la somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couvert, dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 m. Elle se mesure au nu intérieur des murs de façades de la construction (c'est-à-dire à l'intérieur de la construction, d'un mur de façade à un autre). À partir de cette surface de plancher, certaines surfaces sont déduites pour obtenir la surface de plancher définitive.

- Surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
- Vides et trémies qui correspondent aux escaliers et ascenseurs
- Surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre
- Surfaces de plancher aménagées pour le stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres
- Surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial (par exemple, plancher ne supportant pas un tel usage)

Un simulateur de calcul est disponible sur www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R42163

TERRAIN POUR L'ACCUEIL DES CAMPEURS ET DES CARAVANES

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de vingt campeurs sous tentes, soit plus de six tentes ou caravanes* à la fois, doit au préalable, avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un

arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé - (article R 443-7 du code de l'urbanisme).

VOIE

Définition : « La voie comprend non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons.

Pour être considérée comme une voie de desserte, elle doit être utilisable par plusieurs propriétés et donc être ouverte au public ce qui suppose l'accord exprès ou tacite du ou des propriétaires. Par exemple, est considérée comme « ouverte à la circulation du public une voie privée en impasse* desservant six propriétés dès lors qu'aucun panneau ne signale son caractère privé et n'en limite l'usage ».

TITRE VII – ANNEXES

ANNEXE 1 : Permis de construire

GENERALITES

11 - Sous réserve de certaines dispositions particulières, l'article L 421-1 du Code de l'Urbanisme stipule :

- Les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire.

- Sous réserve notamment des dispositions visées à l'article R 421-2 du Code de l'Urbanisme, le même permis est exigé pour les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations et sous-destinations définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28

- Ce permis n'est pas exigé pour l'installation de dispositifs ayant la qualification de publicité, d'enseigne ou de préenseigne, au sens de la loi n° 79-1150 du 28 décembre 1979.

- Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, par dérogation aux dispositions des articles L. 421-1 à L. 421-4, sont dispensés de toute formalité au titre du présent code en raison :

a) De leur très faible importance ;

b) De la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés ;

c) Du fait qu'ils nécessitent le secret pour des raisons de sûreté ;

d) Du fait que leur contrôle est exclusivement assuré par une autre autorisation ou une autre législation ;

e) De leur nature et de leur implantation en mer, sur le domaine public maritime immergé au-delà de la laisse de la basse mer.

Sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, en raison de leur nature, sauf lorsqu'ils sont implantés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques :

a) Les murs de soutènement ;

b) Tous les ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne.

Sont également dispensés de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature, les canalisations, lignes ou câbles, lorsqu'ils sont souterrains.

Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel elles sont destinées, les constructions implantées pour une durée n'excédant pas trois mois.

Toutefois, cette durée est portée à :

a) Un an en ce qui concerne les constructions nécessaires :

- au relogement d'urgence des personnes victimes d'un sinistre ou d'une catastrophe naturelle ou technologique ;
- à l'hébergement d'urgence des personnes migrantes en vue de leur demande d'asile ;

b) Une année scolaire ou la durée du chantier de travaux en ce qui concerne les classes démontables installées dans les établissements scolaires ou universitaires pour pallier les insuffisances temporaires de capacités d'accueil ;

c) La durée du chantier, en ce qui concerne les constructions temporaires directement nécessaires à la conduite des travaux ainsi que les installations liées à la commercialisation d'un bâtiment en cours de construction et pour une durée d'un an en ce qui concerne les constructions nécessaires au maintien des activités économiques ou des équipements existants, lorsqu'elles sont implantées à moins de trois cents mètres du chantier ;

d) La durée d'une manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive, dans la limite d'un an, en ce qui concerne les constructions ou installations temporaires directement liées à cette manifestation.

A l'issue de cette durée, le constructeur est tenu de remettre les lieux dans leur état initial.

12 - Les dispositions des articles L 425-10 et R 431-20 alinéa du Code de l'Urbanisme sont applicables lorsque le permis de construire concerne une installation classée* pour la protection de l'environnement.

• Article L 425-10 : " Lorsque le projet porte sur une installation classée soumise à enregistrement en application de l'article L. 512-7 du code de l'environnement, les travaux ne peuvent être exécutés avant la décision d'enregistrement prévue à l'article L. 512-7-3 de ce code."

• Article R 431-20 : " Lorsque les travaux projetés portent sur une installation classée soumise à enregistrement ou déclaration en application des articles L. 512-7 et L. 512-8 du code de l'environnement, la demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande d'enregistrement ou de la déclaration."

LISTE DES OUVRAGES OU TRAVAUX N'ENTRANT PAS DANS LE CHAMP D'APPLICATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE, N'ETANT PAS SOUMIS A L'OBLIGATION DE DECLARATION PREALABLE (Art. R 421-2 du Code de l'Urbanisme)

Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques ou dans un site classé ou en instance de classement :

a) Les constructions nouvelles répondant aux critères cumulatifs suivants :

- une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à douze mètres ;

-une emprise au sol inférieure ou égale à cinq mètres carrés ;

-une surface de plancher inférieure ou égale à cinq mètres carrés ;

b) Les habitations légères de loisirs implantées dans les emplacements mentionnés à l'article R. 111-38 et dont la surface de plancher est inférieure ou égale à trente-cinq mètres carrés ;

c) Les éoliennes terrestres dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres ainsi que les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est inférieure à trois kilowatts et dont la hauteur maximum au-dessus du sol ne peut pas dépasser un mètre quatre-vingt ;

d) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à dix mètres carrés ;

e) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à un mètre quatre-vingts ;

f) Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R. 421-12 ;

g) Les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R. 421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ;

h) Le mobilier urbain ;

i) Les caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière ;

j) Les terrasses de plain-pied ;

k) Les plates-formes nécessaires à l'activité agricole ;

l) Les fosses nécessaires à l'activité agricole dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à dix mètres carrés ;

m) Les travaux de ravalement, en dehors des cas prévus à l'article R. 421-17-1.

D'autres dispositions figurent aux articles R 421-3 à R 421-8

DECLARATION PREALABLE (Art. R 421-9 à R 421-12 du Code de l'Urbanisme)

En dehors du périmètre des sites patrimoniaux remarquables, des abords des monuments historiques et des sites classés ou en instance de classement, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une déclaration préalable :

a) Les constructions dont soit l'emprise au sol, soit la surface de plancher est supérieure à cinq mètres carrés et répondant aux critères cumulatifs suivants :

- une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à douze mètres ;

- une emprise au sol inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;

- une surface de plancher inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;

b) Les habitations légères de loisirs implantées dans les conditions définies à l'article R. 111-38, dont la surface de plancher est supérieure à trente-cinq mètres carrés ;

c) Les constructions répondant aux critères cumulatifs suivants :

- une hauteur au-dessus du sol supérieure à douze mètres ;
- une emprise au sol inférieure ou égale à cinq mètres carrés ;
- une surface de plancher inférieure ou égale à cinq mètres carrés.

Toutefois, ces dispositions ne sont applicables ni aux éoliennes, ni aux ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés au sol, ni aux antennes-relais de radiotéléphonie mobile ;

d) Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est inférieure à soixante-trois mille volts ;

e) Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à deux mètres ;

f) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts ;

g) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre un mètre quatre-vingts et quatre mètres, et dont la surface au sol n'excède pas deux mille mètres carrés sur une même unité foncière ;

h) Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est inférieure à trois kilowatts et dont la hauteur maximum au-dessus du sol peut dépasser un mètre quatre-vingts ainsi que ceux dont la puissance crête est supérieure ou égale à trois kilowatts et inférieure ou égale à deux cent cinquante kilowatts quelle que soit leur hauteur ;

i) Les fosses nécessaires à l'activité agricole dont le bassin a une superficie supérieure à dix mètres carrés et inférieure ou égale à cent mètres carrés ;

j) Les antennes-relais de radiotéléphonie mobile et leurs systèmes d'accroche, quelle que soit leur hauteur, et les locaux ou installations techniques nécessaires à leur fonctionnement dès lors que ces locaux ou installations techniques ont une surface de plancher et une emprise au sol supérieures à 5 m² et inférieures ou égales à 20 m².

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

a) Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;

b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;

c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;

d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

D'autres dispositions figurent aux articles R 421-10 à R 421-13 du code de l'urbanisme

ANNEXE 2 : Articles du Règlement National d'Urbanisme applicables même en présence d'un P.L.U.

Rappel : Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Article R 111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R 111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111-20

Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus au 2° bis de l'article L. 111-4 et à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'il ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.

Article R 111-21

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Article R 111-22

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Article R 111-23

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

Article R 111-24

La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20. L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme.

Article R 111-25

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la

création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Article R 111-26

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

Article R 111-27

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

Article L 111-6

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

Article L 111-7

L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Article L 111-8

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude

justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Article L 111-10

Il peut être dérogé aux dispositions de l'article L. 111-6 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L. 111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée.

ANNEXE 3 : Règles d'urbanisme des lotissements et P.L.U.

Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 – art 47

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6.

Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé. Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée au premier alinéa ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible.

Textes : Code de l'Urbanisme

Articles L 442-9, L 442-10, L 442-11

ANNEXE 4 : Espaces Boisés Classés

Référence : Article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

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

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

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L312-2 et L312-3 du nouveau code forestier, ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

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

ANNEXE 5 : Emplacements réservés

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

Les emplacements réservés sont au nombre des zones spéciales susceptibles d'être délimitées par les PLU en application de l'article L. 151-41 du CU. Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques ou aux programmes de logement incluant une mixité sociale, ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements et aménagements projetés sur leur territoire.

Le classement en emplacement réservé* s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants. Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

ANNEXE 6 : Lotissement

Liste des Lotissements* dont les règles sont maintenues au-delà de 10 ans après leur création :

NEANT